الجامعة اللبنانية

كلية الحقوق والعلوم السياسية والادارية

الفرع الاول

البناء على أرض الغير

بحث أعدّ لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال

إعداد

نور محمد دندش

لجنة المناقشة

الدكتور علي ابراهيم	الأستاذ المشرف	رئيساً
الدكتور عصام مبارك	أستاذ مساعد	عضواً
الدكتور عصام اسماعيل	أستاذ	عضواً

2019

الجامعة اللبنانية

كلية الحقوق والعلوم السياسية والادارية

الفرع الاول

البناء على أرض الغير

بحث أعدّ لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال

إعداد

نور محمد دندش

لجنة المناقشة

الدكتور علي ابراهيم	الأستاذ المشرف	رئيساً
الدكتور عصام مبارك	أستاذ مساعد	عضواً
الدكتور عصام اسماعيل	أستاذ	عضواً

2019

العام الجامعي

٢٠١٨ – ٢٠١٩

الإهداء

أهدي هذا العمل البسيط إلى الوالدين الكريمين،

إلى كل عائلتي،

إلى كل زملائي وزميلاتي،

إلى كل من يدافع عن الحق في كل مكان.

الشكر

أتوجه بالشكر الجزيل وإمتناني إلى المشرف الذي منحني من وقته

وجهده ونصائحه القيمة الدكتور علي إبراهيم.

كما أتوجه بالشكر إلى كل القائمين على رئاسة كلية الحقوق وعمادتها وإدارتها

وإلى أساتذتي أصحاب الفضل.

وأتوجه بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم الإشراف على مناقشة هذا البحث.

مقدمة

يعدّ القطاع العقاري من أهم القطاعات الداعمة للإقتصاد اللبناني، إذ يستغل حوالي ٣٠% من الإقتصاد فتشكّل القروض الخاصة بالعقارات ما يزيد عن ثلث إجمالي القروض المصرفية في لبنان، لإعتباره الأساس في التصرفات بين الناس. إنما يشهد هذا القطاع تدهوراً ملحوظاً بسبب كثرة النزاعات الناتجة إما عن طمع أصحاب المصالح، وإما عن حسن نية البعض الآخر وإما لعدم وضوح حدود العقارات مثلاً وغيرها من الأسباب.

وكون حق الملكية العقارية من الحقوق التي حماها الدستور اللبناني، حيث إعتبرها في المادة ١٥ منه أنها حق مقدس يقتضي المحافظة عليها من الإنتهاكات التي يمكن أن تتعرض لها، بالمقابل يجب تقريرها لمن له الحق بها، وكذلك كرّسها الإعلان العالمي لحقوق الانسان الصادر ١٧٨٩، مما دفع المشرّع اللبناني إلى الإهتمام بهذا الحق، فنظّم أحكامه في نصوص قانونية، بهدف حمايتها.

حق الملكية من أوسع الحقوق العينية نطاقاً ومن أهم الحقوق التي يمكن أن تجري على العقارات والتي بدورها تشمل الأراضي والأبنية المنشأة عليها بمختلف أنواعها وأحجامها. هذا الحق يخوّل صاحبه سلطة الإستعمال والتمتع والتصرف بالعقار على وجه دائم في حدود القانون، وهو ما نصّ عليه المشرّع في المادة ١١ من القرار ٣٣٣٩، حيث يسمح للمالك أن يباشر كل السلطات الممكنة على الشيء الذي يرد عليه، فيكون له حق إستعمال الشيء في كل ما أعدّ له حسب طبيعته كأن يسكن المالك منزله، أو يزرع أرضه، أو يقرأ كتابه، ويخوله حق التمتع أو الإستغلال، وذلك بالقيام بكل الأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء ومنتجاته، كأن يزرع العقار ويجني الثمار، كما له الحق في التصرف، فهي سلطة المالك على الشيء الذي يملكه والتي تسمح له بالقيام بكل أشكال التصرف

مادياً أو قانونياً[1]. وعبّر القانون الفرنسي عن هذه العناصر المؤلفة لحق الملكية بالمادة ٥٤٤ من القانون المدني الفرنسي:

« Le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue … »

تنصّ المادة ١٠ من قانون الملكية العقارية على حق الملكية واعتبرته حقاً عينياً أصلياً، من خصائصه أنه شامل، مانع، مطلق ويجري على الأرض ذات النوع الشرعي الملك، ويرد في الصفحة الثانية من الصحيفة العينية[2].

وبالنسبة إلى الفقهاء الفرنسيين Henri، Léon، Jean Mazeaud و François Chabas، يشيرون إلى الطابع الحصري لحق الملكية الذي حدّده القانون المدني الفرنسي في مادته ٥٤٤ على أنه: "الحق بالتمتع بالأشياء والتصرف فيها على أكمل وجه شرط ألا يتم ذلك خارج القانون[3]."

ينجم عن حق الملكية مشاكل عدّة تظهر أكثرها في البناء من قبل الغير في أرض تعود ملكيتها إلى غير الباني.

وقبل التطرق إلى النصوص القانونية التي عالجت هذه الظاهرة وكيفية الوقاية منها، يقتضي الإشارة إلى الأسباب التي سمحت بإنتشار ظاهرة البناء في أرض الغير؛ والأسباب عديدة أهمها عدم مسح السلطات اللبنانية للأراضي منذ تاريخ إعلان دولة لبنان الكبير(١٩٢٠)، والتي هي عبارة عن مشاعات للدولة وملك للمواطنين. حيث كان النظام العثماني في ذلك الوقت والأعراف هي التي تعيّن

[1]– محمد حسن قاسم، موجز الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية، الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ص ٢٧(دون سنة نشر).

[2]– المادة ١٠ من قانون الملكية العقارية، القرار رقم ٣٣٣٩ تاريخ ١٩٣٠/١١/١٢، وتعديلاته، الجريدة الرسمية، العدد٢٤٧٩، تاريخ ١٩٣١/٣/٢٧.

– أمين حطيط، محاضرات في التحديد والتحرير والسجل العقاري، ص ١٤٦

[3]– Henri et Léon Mazeaud, Jean Mazeaud et François Chabas, Leçons de droit civil, biens, 8ème éd. Tome 2, Montchrestien, 1994, n1306

حدود الملكية[١]، وأوجد هذا النظام ما يسمّى"بالدفتر خانة" حيث كان يهدر وينقص من حقوق المالكين لعدم الوضوح في معرفة حدود الملكية. وكانت العقارات داخل مناطق الأماكن المبنية تعرف بالأراضي (الملك) بإستثناء العقارات الواقعة في أراضي حكومة جبل لبنان السابقة المستقلة، فتبقى خاضعة لأحكام العرف والعوائد المحلية[٢].

أخضع المشرّع اللبناني العقارات لأعمال التحديد والتحرير، وبفضل عمليات المسح الناتجة عن أعمال التحديد والتحرير بوجهتيه الإجبارية والإختيارية، يجري فتح السجل العقاري وتسجّل الملكية والحقوق العينية المتفرّعة عنها. وقد صنّف القانون اللبناني، العقارات في لبنان الى عقارات ملك، أميرية، متروكة، مرفقة، ومتروكة محمية، وخالية مباحة[٣]، بعدما أخضعها جميعها إلى أعمال التحديد والتحرير، وسمح بإجراء حقوق عينية عليها منها حق الملكية، حق التصرف،إلخ[٤]. وبالرغم من أهمية هذه الأعمال، إلّا أن أغلب العقارات وبخاصة في الجنوب لا تزال خارج محيط السجل العقاري. مما سهّل عملية وضع اليد عليها من الغير، كما سبّب نزاعات كثيرة لا زالت عالقة إلى اليوم في يد القضاء، وذلك نتيجة غياب عملية التحديد والتحرير الإجباري فيها، أي الكشف عن حدود العقار بشكل واضح وفصله هندسياً عن العقارات الأخرى. ولتدارك هذا الواقع ولحماية حق الملكية، أصدر المشرّع عدّة نصوص قانونية، فنظّم كيفية إثبات هذا الحق المقدّس من خلال التسجيل في السجل العقاري، كما نظّم عملية البناء من خلال قانون البناء.

---

١ – Https: //www.lrc.gov.lb, visité le 5/10/2019.

٢ – المادة ٥ من من قانون الملكية العقارية، القرار رقم ٣٣٣٩ تاريخ ١٩٣٠/١١/١٢، الجريدة الرسمية، العدد ٢٤٧٩، تاريخ ١٩٩٥/٩/٧.

٣ – المادة٥،٦،٧،٨،٩ من قانون الملكية العقارية، القرار رقم ٣٣٣٩ تاريخ ١٩٣٠/١١/١٢، الجريدة الرسمية، العدد ٢٤٧٩، تاريخ ١٩٩٥/٩/٧.

٤– المادة ١٠ من قانون الملكية العقارية، القرار رقم ٣٣٣٩ الصادر في ١٩٣٠/١١/١٢، الجريدة الرسمية، العدد ٢٤٧٩، تاريخ ١٩٩٥/٩/٧.

وبالرغم من توافر النصوص القانونية، نجد الكثير ممن ليس له حق أو صفة للتصرف بعقار ما، يبني في أرض غيره أو يغرس المزروعات، أو يستثمرها بهدف زيادة المردود والإثراء على حساب الغير.

وفي حالات أخرى، قد يبني شخص منشآت في أرض غيره، ثم يتجاوز ببنائه جزءً صغيراً من أرض جاره. إن هذه الأوضاع تنشئ النزاعات بين أصحاب الملك وبين الباني، فوضع المشرّع قاعدة أن "الفرع يتبع الأصل" واعتبر أنّ مالك الأرض يملك ما فوقها وما تحتها، على أساس أن الأرض هي الأصل والمنشآت والأغراس هي الفرع.

لا شك إن موضوع البناء في أرض الغير هو عمل ممنوع، لكون الملكية العقارية محمية في القوانين والإتفاقيات، إنما ليس كل بناء في ملك الغير يعدّ تعدّياً على الملكية، لذلك ميّز المشرّع اللبناني عند تحديد ملكية هذه المنشآت بين الباني الحَسَن النية والباني السيء النية، وأعطى المشرّع لهذا الموضوع إهتماماً كبيراً ونظّم أحكامه في القرار ٣٣٣٩ من الفصل الثاني في باب الإلحاق.

حدّدت المادة ١٠ من قانون الملكية العقارية اللبناني الحقوق العينية التي يمكن أن تجري على العقارات ومن بينها حق الملكية. هذا الحق ينشأ من عدة أسباب يمكن إختصارها إما بالإلحاق، الإستيلاء، مرور الزمن المكسب، العقود، الإرث والوصية، وإما الشفعة.

والإلحاق واقعة مادية مكسب للملكية، نظّمت أحكامه قانون الملكية العقارية. ويمكن تعريفه بأنه إتحاد أو إندماج شيئين إندماجاً مادياً سواء بفعل الطبيعة أو بفعل الإنسان[١].

موضوع بحثنا يقتصر على الإلحاق الصناعي بالعقار الذي يحدث بفعل الإنسان، إذ يقوم شخص بالبناء في أرض الغير، أو قد يقوم صاحب الأرض أو أجنبي بإقامة المنشآت بمواد الغير. بحيث تندمج هذه المنشآت إندماجاً لا تقبل الإزالة دون تلف.

---

[١] – علي مصباح إبراهيم، الأموال والحقوق العينية العقارية الأصلية، ٢٠١٣، ص٢٠٤.

وفي هذا البحث سنتحدث عن تطبيق قواعد الملكية العقارية في مجال البناء على أرض الغير، التي هي على عكس حالة التعدي. وإستبعدنا هذه الحالة لأن النظام القانوني بحدّ ذاته ميّز بينهما، وخاصّةً القانون الفرنسي، حيث أشار إلى حالة التعدي (l'empiètement) في المادة ٥٤٥ مدني، وحدّد البناء في أرض الغير بالمادة ٥٥٥ من القانون المدني الفرنسي[١] ونصّت على:

« Lorsque les plantations، constructions et ouvrages ont étés faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier، le propriétaire du fonds a le droit، sous réserve des dispositions de l'alinéa 4، soit d'en conserver la propriété، soit d'obliger le tiers à les enlever.»

أما المادة ٥٤٥ من القانون المدني الفرنسي[٢] نصّت على :

« Nul ne peut être contraint de céder sa propriété، si ce n'est pour cause d'utilité publique، et moyennant une juste et préalable indemnité. »

وهكذا فإنّ أهمية هذا الموضوع تستدعي الإهتمام بدراستها وإجراء البحث القانوني لما لها من أهمية كبيرة في التنمية الإقتصادية والإجتماعية؛ وهذا ما دفعنا لإختيار الموضوع الذي يتجلّى في عدة أسباب، إقتصادية، قانونية، موضوعية وشخصية.

من الناحية الإقتصادية، قد يقوم الباني بإنشاء أبنية أو يغرس في أرض ما، وينفق في سبيل ذلك أموالاً طائلةً ومن ثم يتبيّن أن الملكية تعود للغير، أو يكون قاصداً عن سوء نية إقامتها في هذه الأرض، وإما كان يعتقد أن لديه سبباً شرعياً للبناء ومن ثم أبطل، أو قد يكون مشترياً للأرض ولم

---

١ - Article 555 du code civil des français, promulgué le 21 mars 1804

٢ - Article 545 du code civil des français, promulgué le 21 mars 1804

يسجّل بعد العقد بالسجل العقاري، أو أن يكون شريكاً في الأرض على الشيوع، وغيرها من الأسباب الشرعية، وبعد كل الجهد والنفقة يحدث الخلاف بين الباني ومالك الأرض.

من الناحية القانونية، وبما إن البناء في أرض الغير يظهر كثيراً على أرض الواقع، إلا أن المشرّع لم يعطه الإهتمام الوافي بالرغم من أهميته بخلاف أسباب كسب الملكية الأخرى. من الأسباب الموضوعية، ونظراً لأهمية القطاع العقاري في مجال النمو الإقتصادي وحتى الإجتماعي، وبما إنه من المواضيع التي تثير إهتمام الجميع والباحثين خصوصاً، ينبغي البحث في الإطار القانوني للبناء في أرض الغير، والقواعد القانونية الواجبة التطبيق، والآليات المتبعة للحد من هذه الظاهرة في القوانين.

وبالنسبة للأسباب الشخصية، إنّ إكتساب اللبناني عادةَ التفلّت من تطبيق القانون، وغياب دور الدولة في بعض المواضع خاصةً بعد إنتهاء الحرب الأهلية اللبنانية، كما أن البناء في أرض الغير كثير الحدوث في محيطنا اليوميّ ويُنشئ العديد من المشاكل والنزاعات، دفعنا إلى دراسة الموضوع والتعرّف إلى الحلول لمثل هذه النزاعات.

أما الصعوبات التي تعرّضنا لها تتمثّل:

- بندرة المراجع التي تخصّ موضوع البناء في أرض الغير بشكل خاص.
- بالخلط بين مفهومَي البناء في أرض الغير وبين التّعدي على ملك الغير في الإجتهادات والقوانين.

وعليه، إنّ الأهداف المرجوة من دراسة هذا الموضوع هو معرفة الإطار القانوني لهذه الظاهرة من خلال عرض القواعد القانونية المتعلقة بالبناء في أرض الغير، ومدى تطبيقها فعليّاً على أرض الواقع، وفي حال عدم تطبيقها هل يرجع ذلك إلى الإهمال من قبل المشرع في وضع قوانين صارمة أو أن القوانين بحاجة الى تعديل؟

لدراسة هذا الموضوع، ارتأينا طرح مجموعة من الفرضيات التالية:

١- ما هي النصوص القانونية المتعلقة بإقامة البناء في أرض الغير؟

٢- ما هي الآثار القانونية المترتبة على إقامة البناء في أرض الغير؟

٣- هل النصوص القانونية الواردة بلغت الهدف المرجو منها؟

للإجابة على هذه الفرضيات نعتمد الإشكالية التي يدور البحث حولها، وهي:

ما مدى فعالية الأحكام القانونية الخاصة بالبناء في أرض الغير وقدرتها في التطبيق؟

وللإجابة على هذه الإشكالية، نتبع المنهج التحليلي الوصفي، نحاول من خلاله عرض المواد القانونية ومن ثم تحليلها وتفسيرها، معتمدين بذلك على التقسيم الثنائي للبحث على النحو التالي:

القسم الأول: الإطار القانوني للإلحاق الصناعي بالعقار

الفصل الأول: ماهية الإلحاق الصناعي بالعقار

المبحث الأول: المفهوم القانوني للإلحاق الصناعي بالعقار

المبحث الثاني: تعريف الفقه والإجتهاد للإلحاق الصناعي بالعقار

الفصل الثاني: أوجه (حالات) الإلحاق الصناعي بالعقار

المبحث الأول: صور الإلحاق الصناعي بالعقار

المبحث الثاني: نطاق تطبيق أحكام الإلحاق الصناعي بالعقار

القسم الثاني: الآثار القانونية للبناء في ملك الغير

الفصل الأول: في حالة حسن نية الباني

المبحث الأول: حقوق صاحب الأرض وصاحب الأدوات

المبحث الثاني: أداء التعويض في حال كان الباني حسن النية وكيفية تقاضيه للتعويض.

الفصل الثاني: في حالة سوء نية الباني

المبحث الاول: الإلتزمات القانونية المفروضة على الباني السيء النية في أرض الغير وحالات الإلحاق الخاصة بالبناء في أرض الغير

المبحث الثاني: الآليات المتبعة للحد من ظاهرة البناء في أرض الغير

القسم الاول: الإطار القانوني للإلحاق الصناعي بالعقار

يحتلّ العقار المرتبة الأولى في مجال الإستثمار سواء على الصعيد الزراعي، الصناعي، أو التجاري وهو من أهم أدوات الإنتاج. هذا عدا عما يوفره للإنسان من خدمات كالسكن، الحد من البطالة، وغيرها. كما أن الدولة تعتمد عليه في إنشاء المرافق العمومية .

ونظراً لما له من أهميةٍ في تحقيق التنمية والنمو على الصعيد الإقتصادي والإجتماعي، تنبّه المشرّع اللبناني لذلك، فأفرد له القوانين من أجل ضبطه وعمل على تعديلها عند الإقتضاء، محاولاً بذلك المحافظة على الإستقرار في المجتمع والتوازن في العقود والمعاملات العقارية، ومن أجل وضع حد للنزاعات التي نشأت أو قد تنشأ عن المعاملات العقارية، أوجد المشرّع القرار رقم ٣٣٣٩ الصادر في ١٢ تشرين الثاني من العام ١٩٣٠ وخصوصاً في الباب السابع المتعلق بأسباب إكتساب الحقوق العينية وانتقالها وزوالها وتحديداً في الفصل الثاني المتعلق في الإلحاق وما هو إلا إحدى وسائل إكتساب الملكية العقارية .

ويُعرَف الإلحاق بأنه إندماج شيئين متميزين ومختلفين في طبيعتهما، مملوكين من مالكين مختلفين ودون اتفاق سابق بينهما، حيث يتعذر الفصل بينهما دون تلف، وقد نصّ عليه المشرّع في المواد من ٢٠٦ إلى ٢١٩ من القرار ٣٣٣٩.

تظهر أهمية هذا القسم في كون الإلحاق هو أحد أسباب كسب الملكية، فكان من باب اللزوم تسليط الضوء عليه بإعتباره واقعة مادية تساهم في إكتساب حق عيني وعلى الخصوص حق الملكية، لذا كان من الضروري تخصيصه في هذا القسم.

وفي سبيل الإجابة على الإشكالية المطروحة في المقدمة سنقسم هذا القسم إلى فصلين:

الفصل الأول : ماهية الإلحاق الصناعي بالعقار

الفصل الثاني : أوجه (حالات) الإلحاق الصناعي بالعقار

الفصل الاول : ماهية الإلحاق الصناعي بالعقار

إعتبر المشرّع اللبناني في المادة ٢٠٤ من قانون الملكية العقارية[١] أنّ الالحاق يشكّل سبباً من أسباب كسب الملكية، وميّز بين الإلحاق الطبيعي والإلحاق الصناعي، وهذا الأخير هو الذي يحصل بفعل تدخل الإنسان.

فالإلتصاق أو الإلحاق هو إتحاد أو إندماج شيئين متميزين ومملوكين لمالكين مختلفين دون إتفاق سابق بينهما ويتعذر الفصل بينهما دون تلف، وحيث لا يمكن في هذه الحالة إعادة الحال إلى ما كانت عليه.

وعليه سنقوم بتفصيل القواعد التي تتعلق بالبناء على أرض الغير في الحالة التي يحصل فيها البناء من قبل الغير، وذلك دون أي إتفاق مع مالك الأرض، وإذا حصل العكس نطبق أحكام الإتفاق.

ومن أجل ذلك سنبحث في قانون الملكية العقارية اللبناني بخصوص القواعد المختصة بالإلحاق الصناعي بالعقار.

وفي هذا الفصل سوف نشير إلى مفهوم الإلحاق الصناعي من الناحية القانونية ووفقاً للفقه والإجتهاد من خلال تقسيم هذا الفصل الى مبحثين :

المبحث الاول : المفهوم القانوني للإلحاق الصناعي بالعقار

المبحث الثاني : تعريف الفقه والإجتهاد للإلحاق الصناعي بالعقار

المبحث الأول : المفهوم القانوني للإلحاق الصناعي بالعقار

ورد مفهوم الإلحاق في نصوص قانون الملكية العقارية اللبناني من القرار ٣٣٣٩، وفي نصوص أجنبية، نوردها على الشكل التالي.

---

١ – المادة ٢٠٤ من قانون الملكية العقارية، القرار رقم ٣٣٣٩، مرجع سابق .

"الإلحاق هو إندماج شيئين متميزين مملوكين لمالكين مختلفين دون إتفاق سابق بينهما. وقد يتم الإلحاق بفعل الطبيعة ويسمّى الإلحاق الطبيعي كالطمي الذي يجلبه النهر ويزيد من مساحة الأرض المجاورة، كما قد يتم بفعل الإنسان ويقال له الإلحاق الصناعي كالبناء الذي يقام في ملك الغير[1]."

ويعرَّف الإلتصاق الصناعي بأنه "واقعة مادية يقوم بمقتضاها مالك الأرض بإقامة منشآت بمواد مملوكة للغير، أو الأجنبي الذي يقيم المنشآت بمواد يملكها على أرض مملوكة لغيره أو بمواد لشخص ثالث[2]".

وتطبيقاً لقاعدة الأصل يتبع الفرع، وبإعتبار أنّ الأرض هي الأصل، فإن كل ما يقام عليها بمواد يملكها الغير، هو فرع تابع لها، من هنا مالك الأرض يتملّك بالإلحاق كل ما يقام على أرضه وإلتصق بها على أن يعوّض مالك الارض (الأصل) لصاحب المواد، أي مالك الفرع، وإلاّ أثرى على حسابه دون سبب[3].

وعليه فإنّ الحقوق العينية المترتبة على الشيء الأصلي كالإنتفاع، التأمين، تشمل حكماً الشيء الذي إلتصق به.

وبالنتيجة إنّ حالة الإلحاق الصناعي سبّبت وأنتجت الكثير من المشاكل والنزاعات العقارية وخاصة في حالة تشييد أبنية ومنشآت على أرض الغير وفقاً لمواد مملوكة لشخص آخر غير مالك الأرض.

وعليه فإن الإلحاق أنتج بصمةً وأثراً قانونياً واضحاً في قانون الملكية العقارية من خلال تملّك أيّ من الطرفين، إما صاحب الأرض أو مالك المواد للمنشآت المحدثة في الأرض.

---

[1] – إدوار عيد وكريستيان عيد، الحقوق العينية العقارية الأصلية، حق الملكية، الجزء الأول، الطبعة الثانية، المنشورات الحقوقية، بيروت ٢٠١٢، ص٣٣٠.

[2] – إدوار عيد وكريستيان عيد، الحقوق العينية العقارية الأصلية، حق الملكية، المرجع أعلاه، ص٣٣٨.

[3]– عبد المنعم فرج الصده، في الحقوق العينية الاصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت ١٩٧٨، فقرة ٢٠٤ والفقرة ١٦٣.

الفقرة الأولى: تعريف القانون اللبناني والقوانين الأجنبية للإلحاق الصناعي

نصّ المشرّع اللبناني في المادة ٢١٣ من قانون الملكية العقارية على أن:

"إن الأبنية والأغراس والمنشآت القائمة على أرض ما يفترض فيها أن صاحب الأرض قد أقامها على نفقته، وأنها تخصه، هذا إذا لم تقم البينة على عكس ذلك."

وبما أن هذا النص القانوني قد أنتج مبدأ ألا وهو أن ملكية المنشآت المقامة على أرض ما تعود الى صاحب هذه الأرض وإنه أقدم على استحداثها على نفقته، إلا أن هذا المبدأ قابل لإثبات عكسه عن طريق إقامة الدليل أن مالك الأرض قد إستحدث المنشآت بمواد يملكها الغير أو أن أجنبياً أقدم على البناء بمواد هي ملك شخص ثالث.

وقد جاء في قرار صادر عن محكمة إستئناف بيروت:

"إن مالك العقار يكون مالكاً للمنشآت القائمة عليها، وإن عدم تدوين المنشآت على صحيفة العقار العينية لا تحرم مالك العقار من المطالبة بريعها وببدلاتها التأجيرية، طالما إنه يعتبر مالكاً لها، حتى ثبوت عكس ذلك في قيود السجل العقاري وبالتالي إن مجرد حصول منازعة قضائية حول ملكية هذه المنشآت، لا يكفي لحرمان المالك من إستيفاء بدلاتها التأجيرية ويبقى حقه في إستيفائها قائماً حتى نزع ملكيته للمنشآت ويكون طلب الجهة المستأنفة استئخار هذه الدعوى لحين البت بدعوى ملكية الانشاءات مردوداً[1]."

ويتبين أن الجهة المستأنفة لم تقدم الإثبات على أنها قد أحدثت المنشآت في عقار الجهة المستأنف بوجهها.

[1] – محكمة استئناف بيروت، قرار رقم ١٣٦٣ تاريخ ٢٩ /١٢/١٩٧٠، مجموعة اجتهادات حاتم،١٩٧١، الجزء١١٩، ص ٩ .

وبالنسبة للفقه منهم من إعتبر أن الملكية الناشئة عن الإلحاق هي إمتداد للملكية الأصلية، ويرى آخرون أن أساس الملكية هي الإستيلاء العيني بينما ذهب آخرون الى إعتبار أن الملكية الناشئة عن الإلتصاق هي ملكية جديدة ومستقلة عن ملكية الشيء الأصلي[1]، هناك رأي آخر إعتبر أنه ما دام لا يوجد إتفاق سابق بين المالكين لإقرار ملكية الشيء بعد الإندماج لأحدهما فكان من المفروض أن يكون الشيء مملوكاً لهما على الشيوع، كل بنسبة قيمة الشيء الذي يملكه أو أن يطلب فصله عن الآخر، إلاّ أن المشرّع فرض كمبدأ أساسي إسناد ملكية الشيء كاملاً بعد الإندماج الى أحد المالكين، مستثنياً بعض الحالات التي أوجب فيها الفصل حتى لو أدى إلى إتلاف أحدهما، وهذا الإسناد يَأخذ بعين الإعتبار حالة سوء النية وحالة حسن النية.

فذهب أغلب الفقه الى إعتبار الإلحاق سبباً مستقلاً من أسباب كسب الملكية بإعتبار أن الشيء الذي إلتصق لا يعد من ملحقات الشيء الأصلي، فهو لم يكن مملوكاً مثلاً من مالك الشيء الأصلي، بل اكتُسِبَت ملكيته عن طريق واقعة الإلتصاق[2]. وحتى في هذه الحالة نرى إنه ميز بين حالتين لتحديد أساس الإلحاق.

في الحالة الاولى، لناحية الشيء الذي ينتج من الأرض كالثمار، إعتُبر إن الإلتصاق يعدّ كسبب للملكية، وليس سبباً مستقلاً لكسب الملكية إعمالاً بقاعدة الأصل يتبع الفرع[3] وطبقاً للمادة ٢١٣ ملكية عقارية التي تعتبر ان كل ما يقام على الأرض هو من عمل صاحب الأرض وأصبح مملوكاً له ما لم

---

[1] – جمال الحاج ياسين، الالتصاق الصناعي، دراسة مقارنة، الطبعة الاولى، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠١١، ص ٤٧.

[2] – M.planiol, G.Ripert, traité pratique de droit civil français, tome 3, les biens, 2ème éd.
M. Picard, revue internationale de droit comparé. Vol 7, N1,1955,pp.256

– عبد المنعم فرج الصده، في الحقوق العينية الاصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت ١٩٧٨، فقرة١٩٧، ص٢٠٤.

[3] – جمال الحاج ياسين، الالتصاق الصناعي، دراسة مقارنة، المرجع أعلاه، ص٣٥ .

يقم الدليل على عكس ذلك، وأساس هذا التملك هو إلحاق البناء في أرضه بإعتبار أن الأدوات التي بنى بها هي ملك له[١].

في الحالة الثانية، إعتبر الفقه أنه اذا كان صاحب الأرض هو الذي أقام البناء فنكون بصدد الإلتصاق كسند الملكية. أما اذا كان الشيء الجديد غير مملوك لصاحب الأرض وإندمج بحيث يصعب الفصل بينهما فإن مالك الأرض يتملك ما إلتصق بأرضه عن طريق الإلتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية[٢].

ويكون بذلك المشرع اللبناني عرف الإلحاق الصناعي بالعقار من خلال المادة ٢١٣ من القرار ٣٣٣٩.

أما بالنسبة للقوانين الأجنبية الأخرى، إن أكثر القوانين أعطت مصطلح الإلتصاق على واقعة البناء أو الغرس في أرض الغير كالقانون المدني الفرنسي في المادة ٥٥٢[٣] وتشريعات أخرى أطلقت عليها مصطلح الإتصال مثل القانون المدني الأردني في المادة ١٠٤٥[٤].

أما المشرع اللبناني وفي مادته ٢٠٦ من قانون الملكية العقارية اللبناني أطلق تسمية الإلحاق.

والإختلاف في هذه التسميات إنطلق من مفهوم كل فريق لواقعة الإلحاق فمنهم من أخذ بتسمية الإلتصاق والإتصال من خلال نظرته الى الواقعة المادية المنشئة في الأوضاع القائمة.

ومنهم من أخذ بتسمية الإلحاق من خلال مفهومه للأثر الناتج عن واقعة الإلتصاق وهو ما أخذ به المشرع الفرنسي في المادة ٥٤٦ من القانون المدني الفرنسي بمعنى accsession، فهو المشرّع الوحيد الذي تتطرق الى تعريفه قبل أن يتطرق الى عناصره، فورد في المادة ٥٤٦ ما يلي:

---

١ – المادة ٢١٣ من قانون الملكية العقارية اللبناني، مرجع سابق.

٢ – جمال الحاج ياسين، الالتصاق الصناعي، دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص٥٥.

٣ – article 552 du code civil des Français, promulgué le 21 Mars 1804

٤ – المادة ١٠٤٥ من القانون المدني الأردني رقم ٤٣ تاريخ ١٩٧٦.

« La propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement.

Ce droit s'appelle « droit d'accession »».

وتعريف المشرّع الفرنسي للإلحاق يبيّن بشكل واضح عناصره، ما أدى إلى تجنبه الخلل التي وقعت به التشريعات الأخرى وهو تفنيد عناصر الإلتصاق دون تعريفه.

كما إن المشرع الفرنسي وضع المواد الخاصة تحت عنوان l’accession دون ذكره الإلحاق بالعقار. وعليه أصبح للإلحاق وضعيتين قانونيتين تارةً يكون سند للملكية وأخرى سبباً جديد للملكية. ولقيام الإلحاق الصناعي بالعقار يقتضي توفر الشروط الآتية.

الفقرة الثانية: الشروط الواجب توافرها لتطبيق أحكام الإلحاق الصناعي بالعقار

بالعودة الى قانون الملكية العقارية اللبناني، فقد نصّت المادة ٢١٦ من القرار رقم ٣٣٣٩على انه:

"إذا كان الشخص الذي بنى الأبنية أو غرس الأغراس حسن النية، فلا يطالب بالغلة التي تناولها بل يطالب بالأضرار أو التخريبات الحاصلة بسببه، وإذا كان قد بنى أو غرس في الأرض المطلوب إسترجاعها فلا يجبر على نزع الأبنية التي بناها ولا الأغراس التي غرسها، بل يدفع له تعويضاً عن التحسين الذي حصل للأرض من هذه الأبنية والأغراس. وإذا كانت الأبنية أو الأغراس تفوق قيمتها قيمة الأرض فلصاحب الأبنية أو الأغراس الحق بإحراز ملكية الأرض المبني عليها أو المغروسة، بعد أن يدفع لصاحبها ثمن رقبة الأرض[1]."

وتنص المادة ٢١٧ من نفس القانون:

---

[1] – تقابل هذا النص المادة ٨٨٩ مدني سوري، القرار رقم ٨٤ تاريخ١٩٤٩، والمادة ٩٢٥ مدني مصري، القرار رقم١٣١ تاريخ ١٩٤٨ بحكم قريب منه.

"إذا كان الشخص الذي بنى الأبنية أو غرس الأغراس سيئ النية فيجب أن يعيد لصاحب الأرض قيمة الغلة التي تناولها. وإذا كان غير مسؤول عن الخسارة الحاصلة من هبوط الأسعار فهو مسؤول عن العطل أو التخريبات حتى ولو كانت لم تحصل بسببه. وإذا كان قد بنى أو غرس فيمكن إلزامه بإزالة الأبنية أو الأغراس إلا إذا فضّل صاحب الأرض إبقاءها مقابل دفعه لصاحبها الخاسر ثمن مواد البناء والأغراس غير الصافي، بعد حسم نفقات نزعها فيما إذا أجبر على نزعه. وعند إنقضاء أجل الإنتفاع، تطبق هذه الأحكام على المنتفع الذي يكون قد شيّد أبنية أو غرس أغراساً في الأرض[١]."

يستفاد مما تقدم أن من يقيم منشآت على أرض الغير يجب كي تسري عليه أحكام المادتين ٢١٦ و٢١٧ من قانون الملكية العقارية توفر عدة شروط.

فمن خلال هذين النصين المذكورين أعلاه ومن خلال التعريف للإلحاق الصناعي نستخلص أنه لتطبيق أحكام الإلحاق الصناعي بالعقار على واقعة البناء على أرض الغير، كون ليست كل واقعة بناء تحكمها قواعد الإلحاق، شروط يقتضي توفرها وهي التالية :

الشروط الواجب توافرها إذاً هي :

١- وجود منشآت دائمة.

٢- أن يكون من يقيم المنشآت غير مالك للأرض التي يقيم عليها المنشآت.

٣- أن يقيم المنشآت لحسابه.

٤- ألا يكون بين من أقام المنشآت ومالك الأرض إتفاق سابق بشأن هذه المنشآت.

٥- إندماج الشيئين بطريقة يتعذر فصلهما دون تلف.

٦- المنشآت التي تسري عليها أحكام الإلحاق.

سنقوم بشرح كل شرط على حدة :

---

١ - تقابل هذا النص المادة ٩٢٥ فقرة أولى مدني مصري والمادة ٨٨٨ مدني سوري, مرجع سابق .

١– وجود منشآت دائمة:

يعني هذا الشرط أن تكون المنشآت قائمة على العقار بصفة دائمة وليست وقتية، فالمنشآت الوقتية لا تطبق عليها أحكام الإلحاق كما هو الحال مع الدكاكين، التي تبقى مملوكة لأصحابها وذلك كونهما شيئين متميزين عن بعضهما ولكل منهما خصائصه وكما هو الحال ايضاً مع الثمار سواء كانت مدنية أو طبيعية فهي تخضع لأحكام الإلحاق والحال كذلك القيام بإصلاح وتحسين الشيء لا يخضع لأحكام الإلحاق بل لأحكام الكسب غير المشروع.

٢– أن يكون من أقام المنشآت غير مالك الأرض التي يقيم عليها المنشآت:

تقوم هذا الوضعية على عدة حالات، حالة المنتفع الذي يقدم على بناء أو يغرس أغراساً في الأرض المنتفع منها، يخضع لأحكام الإلحاق، حالة المنشآت التي ينشئها المستأجر بعلم وموافقة المالك أو بدون علمه، المنشآت التي يقيمها الشريك في الشيوع على الأرض الشائعة حيث نظّمت هذه الحالة المادة ٨٢٧ من قانون الموجبات والعقود اللبناني، حالة المنشآت التي يقيمها المالك التي تزول ملكيته بأثر رجعي بسبب بطلان أو إلغاء سند تملكه بأثر رجعي، وحالة المنشآت التي يقيمها البائع قبل تسجيل عقد البيع[١].

٣– أن يقيم المنشآت لحسابه:

إذا أقام شخص منشآت على أرض غيره لحساب صاحب الأرض فلا تسري عليه أحكام الإلحاق، كالوكيل الذي يتجاوز حدود وكالته لأنه يعمل لحساب صاحب الأرض وكذلك الفضولي تطبق عليه أحكام الفضالة[٢].

---

[١] – عبد المنعم فرج الصده، في الحقوق العينية الاصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت ١٩٧٨، فقرة ١٧٢، ٢٠٢، ٢١٩ و٢٦٦ .

[٢] – ادوار عيد وكريستيان عيد، الحقوق العينية العقارية الأصلية، حق الملكية، الجزء الأول، الطبعة الثانية، المنشورات الحقوقية، بيروت٢٠١٢، فقرة ١٧٦.

٤- أن لا يكون بين من أقام المنشآت ومالك الأرض إتفاق سابق:

في حال وجود إتفاق بين مالك الأرض وصاحب المنشآت تسري أحكام الإتفاق، لذلك لكي نطبق أحكام الإلحاق يجب أن لا يكون هناك إتفاق سابق للإندماج[١].

٥- إندماج شيئين بطريقة يتعذر فصلهما دون تلف:

يقصد بهما أن يندمج الشيئين مادياً بحيث يتعذر الفصل بينهما دون تلف وكذلك بالنسبة لنزع المباني المقامة على أرض الغير إلا بهدمها فهي من لواحق الأرض، إذا لم يكن لها مالك ولم يكن لها قيمة تاريخية أو أثرية فقد نصّت المادة ٥٧ من قانون الأملاك الوطنية على ما يلي:

"يعتبر كنزاً كل شيء أو قيمة مخفية أو مدفونة تم اكتشافها، أو العثور عليها بمحض الصدفة ولا يمكن لأحد أن يثبت ملكيته عليها[٢]."

٦- المنشآت التي تسري عليها أحكام الإلحاق:

أ- بيان المنشآت

المنشآت التي تسري عليها أحكام الإلحاق هي البناء والأغراس والمنشآت الأخرى. والبناء هو الصورة الأكثر وقوعاً بين هذه المنشآت.

أما المنشآت فهي تلك التي لا تعتبر بناءً او أغراساً ولكنها تتصل بالأرض إتصالاً ثابتاً بحيث تعد عقاراً بطبيعته (كالأنابيب الموضوعة في باطن الأرض)[٣].

ب-البذار

تنص المادة ٢١٢ من قانون الملكية العقارية اللبناني على ما يأتي:

---

١ - ادوار عيد وكريستيان عيد، الحقوق العينية العقارية الأصلية، حق الملكية، مرجع سابق، فقرة ١٦٣، ص ٣٣٠.

٢ - جمال الحاج ياسين، الإلتصاق الصناعي، مرجع سابق، ص ٣٦.

٣ - ادوار عيد وكريستيان عيد، الحقوق العينية العقارية الأصلية، حق الملكية، مرجع سابق، ص ٣٥٣

"يصبح أيضاً صاحب أرض ما مالكاً بالإلحاق للبذار الذي يكون قد بذره شخص آخر، شرط أن يدفع له ثمنه، بيد أنه يمكنه، إذا شاء، أن يترك الغلة لهذا الشخص الآخر مقابل بدل إيجار سنة. وإذا كان زمن البذار لم يكن بعد قد فات فلصاحب الأرض أن يلزم الشخص الآخر الذي ألقى البذار بأن ينزعه، دون أن يعوض عليه نفقات الحراثة والبذار."

ويتضح من هذا النص أنه يكتسب صاحب الأرض التي زرع فيها شخص آخر بذار ملكية البذار بالإلحاق، إذا كان زمن البذار قد فات، له أن يختار الإحتفاظ بالبذار في أرضه على أن يدفع للزارع قيمة البذار ونفقات الحراثة.

أما اذا كان زمن البذار لم يفت بعد، له أن يلزم الزارع بإزالة البذار ولا يتوجب عليه في هذه الحالة تعويض الزارع عما أنفقه من ثمن البذار ونفقات الحراثة، ويمكنه ان يترك الزرع للزارع فيحصد غلته، ويجب عليه ان يدفع للمالك بدل إيجار عن سنة واحدة[١].

وعليه يشترط إذاً في المنشآت أن تشتمل على بناء جديد له كيان متميز بحيث يمكن نزعه بصورة مستقلة وأن يكون مستقلاً بذاته إستقلالاً تاماً كالبناء الذي يقام على أرض خالية، وكبناء طابق جديد في منزل قائم، وأن تكون قد أقيمت على وجه الدوام.

المبحث الثاني: تعريف الفقه والإجتهاد للإلحاق الصناعي

رغم حدوث عملية البناء على أرض الغير بشكل كثيف وكثير في واقع الحياة إلاّ أن هذه الحالة لم تلق اهتماماً كبيراً من قبل القواعد المدنية، كما أن النصوص القانونية المنظِّمة لحالة الإلحاق هي الأخرى ساهمت في التقليل من هذا الإهتمام كما أنها جاءت غامضة مما أدى الى صدور قرارات قضائية غير مستقرة مما حدا بجانب من الفقهاء التطرق لهذا الموضوع.

---

[١] – ادوار عيد وكريستيان عيد، الحقوق العينية العقارية الأصلية، حق الملكية، مرجع سابق، ص ٣٥٥.

الفقرة الأولى: الإلحاق الصناعي من حيث الإجتهاد

المبدأ أن الملكية في العقارات لا تنتقل إلا من تاريخ التسجيل في السجل العقاري، وحفاظاً على الإستقرار العقاري، سمح القانون بإستثمار العقارات وإستعمالها قبل نقل الملكية، إلاّ أن القضاء المصري إعتبر أن مشتري العقار بموجب عقد عادي، لم يسجله في السجل العقاري، منعه من المطالبة بالمباني والأغراس، وفقاً لقواعد الإلحاق، التي يقيمها على أرض البائع الذي ما زالت الملكية على إسمه. كما إعتبر أن المنشآت هي بناء على أرض الغير والقضاء المصري يعامله معاملة الباني الحسن النية[1] مستنداً بذلك الى المادة ٩٢٥ من القانون المدني المصري.

وبالعودة الى القضاء اللبناني، بما أنه لم يوجد في القانون اللبناني أيّ نص يشير الى منع المشتري بموجب عقد بيع ممسوح، لم يسجل في السجل العقاري، أصدرت المحاكم قراراتها على هذا النحو، إعتبرت أن للمشتري المذكور أن يتخذ كافة الإجراءات من أجل رد الإعتداء الحاصل على العقار الغير مسجل وذلك يرجع الى حق المشتري الناشئ عن العقد الذي يعطيه الصفة كي يحافظ على ملكيته من الإعتداءات[2] .

وهناك قرار آخر إعتبرت فيه أنه يمكن للفرقاء الإتفاق على أن يضع الشاري، الذي لم يسجل عقده ، يده على العقار كون ذلك لا يخالف قانون الملكية[3].

وفي قرار آخر إن العقد غير المسجل يعطي المشتري قبل تسجيله الحق في المحافظة عليه وإدارته[4].

---

١ – جمال عبد الكاظم الحاج ياسين، رسالة دبلوم بعنوان أحكام الزعم بسبب شرعي في الالتصاق الصناعي، دراسة مقارنة، جامعة بابل، العراق، سنة ٢٠٠٥، ص ١٢٠ و١٢٣

٢ – محكمة التمييز، الغرفة المدنية الخامسة، تاريخ ٢٠٠٦/٢/٢٨، عفيف شمس الدين، المصنف في الإجتهاد العقاري، الجزء الثالث، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، ٢٠١١، ص ٣٧٦

٣ – محكمة التمييز، الغرفة المدنية الثالثة، قرار رقم ١٧١ تاريخ ٢٥ /١٩٦٩/١١، مجموعة باز، ١٩٦٩، ص٣٤٤.

٤ – محكمة التمييز، الغرفة الخامسة المدنية، قرار رقم ٣ تاريخ ١٢/ ١/ ١٩٩٨، صادر في التمييز، القرارات المدنية ١٩٩٨، ص ٤٦٣.

– محكمة استئناف بيروت، الغرفة المدنية الثالثة، قرار رقم ٦٢٦ تاريخ ٦/١٣/ ١٩٩٦، النشرة القضائية،١٩٩٦، العدد ٣، ص٣١٧.

ومن خلال هذه الإجتهادات نرى أن القضاء إعتبر أن المشتري الذي لم تنتقل الملكية لعدم تسجيل عقده في السجل العقاري، يستطيع أن يقوم بجميع الأعمال التي تسمح له بالمحافظة على عقاره ورد الإعتداءات، ففي حال أقام المنشآت في الأرض موضوع البيع، إعتبر أنه يبني في أرض يعتقد أنها له بموجب العقد الممسوح غير المسجل، لذلك نستنتج أن الإجتهاد إعتبر هذا المشتري حسن النية ولم يبنِ في أرض الغير.

كما يشترط أن يكون السند حقيقياً وموجوداً، فلا يعد السند الباطل سبباً صحيحاً، فإذا ما حاز شخص عقاراً معتقداً أن وكيله قد إشتراه بعد تكليفه إياه بشرائه ولكن الأخير قد إستأجره، أو أن الحائز وضع يده مستنداً الى وصية صادرة إليه، وإتضح بعد ذلك أن الموصي قد رجع عنها، ففي هاتين الحالتين لا يكمن للحائز أن يتمسك بالسبب الصحيح كون السند الذي يتمسك به غير موجود أصلاً [1] .

والعقد الباطل كذلك لا يعتبر سبباً صحيحاً كونه لا وجود له في القانون، ولا يمكن أن يترتب عليه نقل الملكية حتى لو صادر من المالك[2].

وكذلك من يشتري أرضاً مستنداً الى عقد يظن أنه صحيح وليس باطلاً ولا علم له بتاريخ التعاقد أي بسبب بطلان العقد كما هو الحال مع الشخص الذي يبني على أرض يعتقد أنه ورثها ففي هذه الحالة يعتبر حسن النية.

أما القضائين المصري والعراقي إعتبرا أيضاً أن التصرف وإن كان صادراً من المالك يصح أن يكون زعماً بسبب شرعي، فقد قضت محكمة النقض المصرية، إن الطاعنة وإن لم تسجل بعد الحكم القاضي بصحة ونفاذ عقد شرائها، إلا أنه لا مراء في توافر مصلحة لها قائمة يقرها القانون في النضال وفقاً لما تدعيه المطعون ضدها من حق في تملك ما أقامته من بناء، طالما أنه قد ثبت أن هذا البناء يقع في

---

[1] – عبد المنعم البدراوي، حق الملكية بوجه عام، واسباب كسبها، مكتبة سيد عبدالله وهبه، القاهرة ١٩٧٣، ص ٥٢٩.
– عبد المنعم فرج الصده، محاضرات في القانون، مرجع سابق، ص ١٥٤.

[2] – سعيد جبر، حق الملكية، الطبعة الأولى، الدار العربية للنشر والتوزيع، القاهرة ٢٠٠٠، ص ٢٨٧.

الأرض المبيعة لها من ملاكها الحقيقيين[1]، وهذا ما قد إعتمده القضاء العراقي، فقد نصّت محكمة التمييز العراقية في قرار لها على أن "يستحق صاحب البناء قيمته إذا كان قد شيّده على الأرض التي اشتراها خارج دائرة التسجيل العقاري[2]. وذلك لأن القانون يعتبر أن التصرف الصادر من المالك لا يعتبر سبباً صحيحاً، ففي هذين القرارين إعتُبِرَ التصرف صحيحاً حتى وإن كان صادراً من المالك.

وقد حدد القضاء المصري مفهوم الإلحاق الصناعي من خلال الأحكام القضائية الصادرة، بأنه واقعة يرتّب القانون عليها مركزاً قانونياً وهو إكتساب صاحب الأرض ملكية ما يقام عليها من مبانٍ وأغراس ما لم يتفق على خلاف ذلك[3]، وفي حكم لمحكمة التمييز في فرنسا عرّفت الإلحاق أو الإلتصاق بأنه "إتحاد او إندماج شيء تبعي مع شيء أصلي".

« Le mot accession sert à designer toute union, toute incorporation d’une chose accessoire à une chose principale [4] »

ومن الناحية القانونية أصبح الإلحاق سبباً من أسباب كسب الملكية حيث يعطى لصاحب الشيء سواء كان منقولاً أو غير منقول الحق في تملك كل ما ينتج او يلتصق بفعل الطبيعة أو الإنسان.

وقد فسّر القضاء الفرنسي الإلحاق هو الذي يحصل بفعل الإنسان .

« L’accession artificielle est celle qui résulte du fait de l’homme [5] »

---

[1] – محكمة النقض المصرية، قرار رقم ٢٥٤ لسنة ٥٠ ق،جلسة ١٩٨١/١/٢٨.

[2] – محكمة التمييز العراقية، قرار رقم ٩٧٨/٢٣/٦١٢، مجلة العدل العراقية، العدد ٢، ١٩٧٨، ص١٤.

[3] – محكمة النقض المصرية، قرار رقم ٤٧٥، لسنة ٥١ ق، جلسة ١٩٨٢/٥/٢٧،س ٣٣ ص ٥٩٣

[4] – Josserand, cours de droit civil,théorie générale du droit et des droits, les personnes, la famille,la propriété, et les autres droits, réels principaux, 2ème éd , tome1, paris1932, n1650

[5] – Josserand, cours de droit civil, op.cit, n1659

الفقرة الثانية: الإلحاق الصناعي من حيث الفقه

وبما أن موضوع البناء على أرض الغير أو بمواد الغير وكذلك التعدي على الأملاك العامة أصبحت من المواضيع الشائعة والمنتشرة في عصرنا الحالي، مما دفع الفقهاء إلى تعريف الإلحاق خاصة أنه لم يلق رواجاً واهتماماً كبيراً من قبل المشرع والباحثين كما هو الحال مع كسب الملكية. وقد ذهب عدد من الفقهاء الى الإعتقاد بأن الإلحاق يدخل ضمن حق الملكية ورأي آخر إعتبره سبباً من أسباب كسب الملكية.

كما أننا نوضح بأن جميع الفقهاء وأثناء تعريفهم للإلحاق لم يختلفوا عليه ولم يكن موضوع جدل فيما بينهم بل إتفقوا جميعاً على العناصر التي يجب أن ترد في الإلحاق.

ونبدأ بالدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري فقد عرّف الإلحاق بأنه "إندماج او إتحاد شيئين متميزين أحدهما عن الآخر ومملوكين لمالكين مختلفين دون إتفاق بينهما على هذا الإندماج[١]". وقد ذهب بعض الفقهاء الى إعتبار الإلحاق هو إتحاد شيئين مادياً ناتجاً إما عن الطبيعة أو الإنسان بحيث يؤدي الفصل بينهما الى التلف، وعليه إعتبروا أن الإلحاق الطبيعي أو الصناعي أن يمتلك صاحب الشيء الأصلي للشيء الفرعي بسبب هذا الإتحاد بإسم الإلحاق[٢].

فالإلحاق واقعة قانونية لأن الإتحاد بين شيئين واقعة مادية يرتّب القانون عليها أثراً وهو إكتساب مالك الشيء الأصلي ملكية الشيء الفرعي[٣].

---

[١] – عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، دار إحياء التراث العربي، بيروت١٩٥٢، ص ٢٤٥.

[٢] – إدوار عيد وكريستيان عيد، الحقوق العينية العقارية الاصلية، حق الملكية، الجزء الأول، الطبعة الثانية، المنشورات الحقوقية، بيروت٢٠١٢، ص ٣٣٠

[٣] – محمد المنجي، موضوعه الدعوى العلمية، دعوى ثبوت الملكية، مراحل الدعوى الثالثة من تحرير الصحيفة الى الطعن بالنقض، الطبعة الثالثة، منشأة المعارف الاسكندرية، مصر ١٩٩٩، ص ٢٥٧.

ورأي آخر يرى أن عملية الإلتصاق هو إندماج بين شيئين مختلفين تعود ملكيتهما لشخصين مختلفين دون إتفاق فيما بينهما، فينتج عن ذلك أن أصبح مالك الرقبة هو مالك أيضاً للشيء الذي إندمج فيه وتعذر فصله عنه[1].

والدكتور رمضان أبو السعود يعرّف الإلحاق على أنه:

"إتحاد بين شيئين مملوكين لمالكين مختلفين دون الإتفاق بينهما على هذا الإتحاد ومعنى الإتحاد أي الإندماج، بمعنى هذين الشيئين أصبحا شيئاً واحداً بحيث يتعذر فصلهما دون تلف فإذا لم يوجد إتفاق سابق بين مالكين الشيئين على من يمتلك الشيء بعد الإتحاد فقد يظن أن القاعدة العادلة هي في وجوب إمتلاك المالكين للشيء بعد الإتحاد ملكية شائعة ". وقاعدة أخرى تحقق أيضاً فكرة العدالة وهذه القاعدة هي إسناد ملكية هذا الشيء لمالك الأصل على أن يعوض مالك الشيء التابع[2].

أما الدكتور عبد الحليم عبد المجيد عبد البارئ فقد عرّفه على أنه:

"إندماج شيئين متميزين عن بعضهما ومملوكين لشخصين مختلفين دون إتفاق بينهما وبطريقة لا يمكن فصلهما دون تلف، بأنه يتحقق إذا أقيم على الأرض بناءً او غراساً او منشآت أخرى بمواد مملوكة لأجنبي"[3].

وقد ذهبت بعض القوانين الى إعطاء الإلحاق تسمية الإتصال فإعتبرت الإلحاق بأنه إندماج لشيئين متميزين أحدهماعن الآخر تعود ملكيتهما لشخصين مختلفين وهو إندماج مادي بحيث لا يمكن فصل أحدهماعن الآخر دون حصول تلف.

---

[1] – محمد المنجي، موسوعة الدعاوى العملية، دعوى ثبوت الملكية، المرجع أعلاه، ص ٢٥٨ .

[2] – ابو السعود رمضان، الوجيز في شرح الحقوق العينية الاصلية لأحكام الحقوق العينية الاصلية ومصادرها، دار المعلومات الجامعية، ١٩٨٦، ص ٢٠٢٥.

[3] – رضاعبد الحليم عبد البارى، الوجيز في الملكية والحقوق العينية، دار النهضة العربية، بيروت٢٠١٢، ص ٢٠٩.

وقد أقدم القانون اللبناني، على إعطائه تسمية او مصطلح "الإلحاق" وقد ورد في قانون الملكية العقارية في المادة ٢١٣ منه، فهي تلك الطريقة التي يكتسب بها مالك العقار ملكية ما يلتصق أو ما يتحد بهذا العقار بصورة طبيعية وليس بفعل الإنسان فيها كما هو الحال مع الطمي أي التراب الذي يتجمع على التوالي على الأرض المجاورة لمجرى الماء أو بصورة إصطناعية أي بفعل الإنسان وهذه هي الحالة التي تهمنا في موضوع بحثنا.

ومن خلال هذه التعريفات، يتّضح أن الإلحاق الصناعي هو تشييد بناء أو أغراساً على أرض الغير بمواد قد تعود ملكيتها للباني أو لشخص ثالث.

فعليه يكون الإلتصاق أو الإلحاق الصناعي هو الحاصل نتيجة فعل الإنسان من خلال إحداث إنشاءات لم يكن لها وجود على الأرض أو أحدثها صاحب الأرض من خلال مواد تعود ملكيتها لشخص ثالث أو تعود ملكيتها له.

فهو إذاً عملية إتحاد بين منقول وعقار بحيث لا يمكن الفصل بينهما دون إحداث تلف وهنا يصبح المنقول بعد الإندماج عقاراً بطبيعته .

وعرفه الفقه العراقي:" يسمى الإلتصاق بفعل الإنسان أو صناعياً إذا كان أثراً لعمل الإنسان، وهذا الأثر قد يكون بناءً أو قد يكون غرساً أو قد يكون منشآت أخرى"[١].

أما الراجح فقد تم إعتبار أن كل ما إلتصق بالأرض من بناء او أغراس يعتبر صادر عن صاحب الأرض، وأن من أقام إنشآت على أرض الغير يلزم بإزالتها وذلك من أجل الحفاظ على إستقرار المعاملات و الحقوق العقارية. أما الغالب أن الباني يستند الى أسباب شرعية لإقامة المنشآت على عقار غيره، معتقداً أنه يمتلك هذه الأرض وأنه له الحق في إقامة ما يشاء من المنشآت على هذه الأرض أو أنه يمتلك الأرض مع صعوبة إثبات ملكيته.

---

[١] – مصطفى حسام، الملكية وأشباهها في القانون العراقي، الجزء الأول، ش تجارة والصناعة، بغداد، سنة ١٩٥٣، ص١٦.

وعليه من خلال العودة إلى القوانين التي تتعرض لموضوع الإلحاق الصناعي ومن خلال آراء الفقهاء يتبين أنه لا يمكن إعطاء مفهوم موحّد للإلحاق الصناعي إلاّ من خلال التعمّق والتحليل القانوني لهذا المصطلح، فلو إعتبرنا بأن الإلحاق الصناعي هو إتحاد منقول بعقار بحيث يتعذر الفصل بينهما دون إحداث تلف، حتى أعطت معظم القوانين تسمية العقار بطبيعته للمنقول، وأغلب القوانين عرّفت الإلحاق على أنه: " إذا أحدث شخص بناءً أو أغراساً أو منشآت أخرى، فمواد البناء وكذلك الأشجار قبل إندماجها لا يمكن وصفها عقاراً ولكي تكتسب صفة العقار يجب أن تصبح بناءً أو أغراساً ".

وقد إتفقت أكثرية التشريعات العربية على إعتبار أن أصل الشيء قد يكون منقولاً إلاّ أنه لمجرد إلتصاقه بالأرض يصبح عقاراً بطبيعته.

وبالنسبة للبناء لغةً هو البنى والجمع أبنية، وأصل البناء فيما لا ينمى كالحجر والطين ونحوه وهو ما يشيّد لأمانة الإنسان والحيوان ولوضع الأشياء، وسُمِيَ بناء من حيث كونه لازماً وضعاً لا يزول من مكانه الى غيره، وبالنسبة لفقهاء وشراح القانون المدني اعتبروا أن البناء هو كل إنشاء مهما كانت طبيعته سواء كان ذلك تشييداً أم حفراً، ردماً، زراعةً [١] .

قد اشترط الفقه المصري لتطبيق أحكام الإلحاق أن تكون المنشآت هي قابلة للنزع [٢].

ومن أجل إظهار مفهوم الإلحاق بشكل واضح، يجب أن نشير إلى المقصود بالمنشآت الواردة في إطار الإلحاق الصناعي، فهو " كل ما يقام في الأرض عدا البناء والأغراس من مضخات بحيث تلتصق بالأرض كإلتصاق البناء والأغراس وتصبح عقاراً بطبيعته بحيث يمكن نزع هذه المنشآت من الأرض وإعادة هذه الأخيرة إلى ما كانت عليه، وسواء كانت هذه المنشآت فوق الأرض كالمصاعد الكهربائية أو تحتها كالإنفاق[٣].

---

[١] – جمال الدين بن مكرم بن منظور، لسان العرب، المجلد الاول، دار للطباعة والنشر، بيروت ١٩٦٥، ص٧٢.

[٢] – عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص ٢٦٣.

[٣] – حسام الدين الاهواني، الوسيط في شرح القانون المدني، الحقوق العينية الاصلية، اسباب كسب الملكية،الطبعة الاولى، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، القاهرة ١٩٠٥، ص٧٠.

من خلال تعريف الفقه المصري للإلحاق الصناعي هو إتحاد منقول مع عقار نتيجة لفعل الانسان وتدخله بحيث يتعذر الفصل بينهما دون تلف وفي هذه الحال يصبح المنقول عقاراً بطبيعته مثل إقامة أبنية أو أغراس أو منشآت[١].

عرفه الفقيه السنهوري بأنه "إندماج أو إتحاد شيئين متميزين أحدهما عن الآخر، ومملوكين لمالكين مختلفين إذ يصير الشيئان واحداً بفعل إندماجهما، ويتعذر فصلهما دون تلف، وبذلك يخرج عن مفهوم الإندماج الإصلاحات التي يقوم بها الحائز في ملك غيره، وكذلك الثمار التي ينتجها الشيء كيفما كان نوعها وأيضاً المنتجات[٢].

فعليه يتبين أن الإلحاق قد يحصل بين عقار وعقار أو بين عقار ومنقول، فهو إذاً طريقة تسمح بإمتزاج شيئين مختلفين عن بعضهما، فينتج عنه حالة جديدة أو شيء جديد متميزاً بخصائصه وعناصره.

وعليه أعطى القانون لمالك الأرض الحق في إحداث ما يريد على أرضه من بناء أو أغراس بشرط أن تكون المواد مملوكة له.

وفي حال كانت المواد تعود ملكيتها لشخص آخر سيء النية، للمالك الحق بطلب إزالتها، في حال كانت المواد قابلة للإزالة، أما اذا كان هذا الشخص حسن النية للمالك أن يتملكها مقابل دفع ثمنها لصاحب المواد.

فمن خلال كل ما ورد من تعاريف قانونية ومن آراء للفقهاء بخصوص الإلحاق الصناعي على أنه واقعة مادية من خلالها إما أن يقوم مالك الأرض بإقامة منشآت على أرضه بمواد تعود ملكيتها لغيره أو أن يقوم شخص بإقامة منشآت على أرض غيره بمواد مملوكة له والحالة الثالثة يمكن أن يقوم

---

١ – عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص ٢٣٣.

٢ – آسيا جرور، مذكرة نيل شهادة الماجستير بعنوان فرع عقود ومسؤولية، جامعة بن عكنون، السنة الجامعية ٢٠٠٣/ ٢٠٠٤، ص ١٤.

شخص ثالث بإنشاء منشآت على أرض غيره بمواد مملوكة لشخص ثالث ومن هنا نستنتج أن للإلحاق الصناعي ثلاث صور:

١- المنشآت التي يقيمها مالك للأرض بمواد مملوكة لغيره.

٢- المنشآت التي يقيمها شخص بمواد يملكها على أرض مملوكة لغيره.

٣- المنشآت التي يقيمها شخص على أرض غيره بمواد مملوكة لشخص ثالث.

وهذا ما أشير إليه في فرنسا أيضاً:

« L'accession artificielle

Dû au fait de l'homme, il y a accession artificielle lorsqu'un fonds se trouve modifié par l'incorporation d'une chose matérielle (plantation, construction, ouvrage).

Soit l'incorporation est due au fait du propriétaire du fonds avec ses matériaux ;

Soit l'incorporation est due au fait du propriétaire du fonds avec les matériaux d'autrui ;

Soit l'incorporation est due au fait d'un tiers avec ses matériaux d'autrui ; Dans chaque cas, le sol étant la chose principale, ce qui s'y incorpore suit le sort de cette chose principale [1]. »

---

١ - https://portsalutmagazine.wordpress.com/2018/04/05/pour-mieux-comprendre-le-probleme-de-la-propriete-en-haiti/, visité le 12/7/2019.

وعليه يكون الإلحاق الصناعي من أهم صور الإلحاق، من خلاله يقوم شخص بإقامة بناء أو أغراس أو أية منشآت أخرى على أرض الغير. ومعظم القوانين قد إعتبرت أن الإلحاق هو سبب لكسب الملكية وهو قرينة تعطي لمالك الأرض حق ملكية جميع المباني والأغراس والمنشآت القائمة على أرضه حيث تعتبر من عمله. كما تنصّ المادة ١٣ من القرار رقم ٣٣٣٩ على أن نطاق حق الملكية يشمل ما فوقها وما تحتها وجميع ما ينشأ عليها من أبنية وأغراس والحقوق العينية المثبتة عليها بموجب معاملة التحديد والتحرير حتى إن إغفال ذكر هذه الحقوق عن الصحيفة العينية لا يؤدي الى حرمان المالك منها إلاّ أن هذه القرينة قابلة لإثبات عكسها عن طريق إقامة الدليل و عبء الإثبات يقع على من أقام الأبنية والأغراس وهو غير مالك الأرض، إنطلاقاً من مبدأ من يدعي خلاف الأصل يقع عليه عبء الإثبات وهذا ما أكدته محكمة التمييز اللبنانية والمادة ٢١٣ من القرار رقم ٣٣٣٩ التي تنصّ على ما يلي:

"ان الأبنية والأغراس والمنشآت القائمة على أرض ما يفترض فيها ان صاحب الأرض قد أقامها على نفقته، وإنها، تخصه، هذا اذا لم تقم البينة على عكس ذلك[١]".

١ – محكمة التمييز، قرار رقم ٥٦ تاريخ ٢ تشرين الثاني ١٩٦٧، المصنف في الاجتهاد العقاري، عفيف شمس الدين، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقية، ٢٠١١، ص ١٨٢.

الفصل الثاني: أوجه (حالات) الإلحاق الصناعي بالعقار

بعد أن أوضحنا فيما سبق المقصود بالإلحاق بوجه عام وتبيان شروطه، تعرّض المشرّع اللبناني للإلحاق بفعل الإنسان في المواد من ٢١٢ إلى ٢١٩ من القرار ٣٣٣٩ .

يُقسَم الإلحاق إلى الإلحاق في العقار والإلحاق في المنقول، ويقسم الإلحاق في العقار إلى الإلحاق بفعل الطبيعة والإلحاق بفعل الإنسان، وفي نصوص القرار المذكور الملكية العقارية ليست إلا سلطة مباشرة لصاحب العقار، يستعملها ويستغلها ويتصرف فيها ضمن أو في ما يخوله له القانون ومن بين هذه التصرفات نقل الملكية من شخص إلى آخر .

سنتطرق في هذا الفصل إلى صور الإلحاق الصناعي على ضوء النصوص القانونية في قانون الملكية العقارية اللبناني بهدف معرفة ماهية القانون الواجب التطبيق على واقعة البناء على أرض الغير، وسنبحث في نطاق تطبيق حالة البناء على أرض الغير من خلال تقسيم الفصل إلى مبحثين ، المبحث الأول مخصص لصور الإلحاق الصناعي، أما الثاني خُصِص لنطاق تطبيقه أي إلى الحالات التي تسري عليها أحكام الإلحاق والحالات الإستثنائية.

المبحث الأول: صور الإلحاق الصناعي

يكون الإلحاق الصناعي إما بإقامة بناء او أغراس أومنشآت أخرى من قبل صاحب الأرض بمواد مملوكة لغيره أو طرف أجنبي بمواده أو بمواد غيره على أرض غيره. حيث تنبّه المشرّع اللبناني إلى هذه الحالة كون البناء على أرض الغير هو من مصلحة مالك الأرض وكون الأخيرة ملكه، وذلك على حساب الباني، مما دفع المشرّع الى إلزام صاحب الأرض بتعويض الباني كي لا يثرى على حساب الغير وإثبات واقعة البناء تقع على من يدعي بها، هذه قرينة تقبل إثبات العكس من مدعيه بكافة الطرق بما فيها البينة والقرائن إذا انصب الإثبات على محض واقعة مادية وهي البناء، أما إذا ادعى بأن مالك الأرض قد خوله ملكية المنشآت أو إستند في إقامتها وتملكها إلى تصرف قانوني، فإن عليه إثبات التصرف طبقاً للقواعد العامة في إثبات التصرفات القانونية. وإذا كان مالك الأرض ليس هو

مالك المواد هنا تثار مشكلة الإلحاق، وقد تناولها المشرّع في المواد ٢١٤، ٢١٥، و٢١٨ من قانون الملكية العقارية اللبناني بحيث تنقسم الى ثلاثة فروض أو حالات كالتالي:

الفقرة الأولى: المنشآت أو الأغراس التي يقيمها صاحب الأرض بمواد مملوكة لغيره

نصّ المشرع في المادة ٢١٤ من قانون الملكية العقارية على ما يأتي:

"إن صاحب الأرض، إذا بنى عليها بمواد بناء لغيره أو بذرها بحبوب كانت لغيره لا يلزم برد هذه المواد أو هذه الحبوب، ولكن يجب عليه أن يدفع ثمنها لأصحابها[١]".

فمن خلال نص هذه المادة أصبح صاحب الأرض هو مالك للمنشآت التي أحدثت بمواد مملوكة من الغير بالإلحاق سواء كان حسن النية أو سيء النية، كون هذه المواد إندمجت بالأرض إندماجاً مادياً وأصبحت عقاراً بطبيعته هذا يختلف عن المنقولات التي يخصصها صاحب الأرض لخدمتها فهي تبقى محتفظة بطبيعتها[٢].

إذاً من خلال هذا النص، يصبح صاحب الأرض هو مالك للمنشآت أو البناء أو الأغراس المقامة على أرضه بمواد مملوكة لغيره، وعندها لا يحق لمالك المواد المطالبة بملكية أو إسترداد هذه المنشآت حتى لو أمكن نزعها دون أن يحدث ضرراً جسيماً لها، في حين قضى المشرّع الجزائري بعكس ذلك فإعتبر في المادة ٧١٤ من القانون المدني الجزائري، أن صاحب الأرض هو الذي بنى أو غرس أو أقام منشآت أخرى في أرضه بمواد مملوكة لغيره، وفي حال تحقق ذلك، كان لصاحب المواد في المطالبة بإسترداد أو طلب نزعها طالما لم يحدث ذلك بضرر جسيم يلحق صاحب الأرض[٣].

أما إذا كان نزع المواد يصيب صاحب الأرض ضرراً جسيماً منه، كأن يقيم صاحب الأرض بناءً بمواد بناء كالأحجار والأخشاب والحديد ونحو ذلك أو مواد إستعمل فيها البذور أو الشجيرات الصغيرة

---

[١] – تقابل هذا النص المادة ٨٨٧ مدني سوري والمادة ٩٢٣ مدني مصري، بحكم مماثل.

[٢] – عبد المنعم فرج الصده، في الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، فقرة ٢٠٥.

[٣] – رضا عبد الحليم عبد المجيد الباريء، الوجيز في الملكية والحقوق العينية، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ٥١٥.

التي تغرس في الأرض وأن تندمج هذه بالأرض بحيث تدخل في تكوين العقار ولم يطلب مالك المواد نزعها، فأنه يتملك هذه المواد بالإلحاق وعليه أن يدفع قيمتها لصاحبها مع تعويض مالك المواد عن الضرر الذي أصابه طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية[١]، وذلك حتى لا يثرى صاحب الأرض على حساب صاحب المواد دون سبب وتقدر قيمة المواد وقت إندماجها بالأرض لتصبح عقارا" بطبيعته أي وقت تملكها من صاحب الأرض[٢]. أما إذا جرى هدم البناء، وكان صاحب الأرض قد تملكها على وجه نهائي بحكم الإلحاق، كسبب مستقل من أسباب كسب الملكية، فلا يحق لمالك المواد المطالبة بإستردادها ولو كان لم يقبض ثمنها بعد[٣].

الفقرة الثانية: المنشآت التي يقيمها شخص بمواد يملكها على أرض غيره والمنشآت بمواد يملكها شخص ثالث

أ – المنشآت التي يقيمها شخص بمواد يملكها على أرض غيره:

وفي هذا الحالة، حيث يقيم شخص منشآت أو أغراس بمواد من عنده في أرض غيره فهنا يميّز القانون بين ما إذا كان الباني سيء النية أو حسن النية وهذا ما نصّت عليه المادة ٢١٥ والمادة ٢١٦ من قانون الملكية العقارية.

فإذا كان البناء أو الأغراس بسوء نية:

أي أن الباني أو الغارس كان يعلم بأنه يقيم البناء أو الأغراس على أرض مملوكة لغيره دون رضى صاحبها.

تنصّ المادة ٢١٥ من قانون الملكية العقارية اللبناني على ما يأتي:

---

١ – عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص ٢٧٠.

٢ – G.Goubeau, la règle de l'accession en droit privée, éd.juridique, LGDJ, Paris, 1969, p.186

٣ – عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص ٢٧٠.

"إن صاحب أرض، إذا بنى عليها شخص آخر أبنية أو غرس فيه أغراساً بمواد أو أغراس تخص صاحب الأرض، يصبح بالإلحاق مالكاً لهذه الأبنية أو الأغراس ضمن الشروط الاتية:" [١]

تنصّ المادة ٢١٦ على انه: "إذا كان الشخص الذي بنى الأبنية أو غرس الأغراس حسن النية، فلا يطالب بالغلة التي تناولها بل يطالب بالأضرار أو التخريبات الحاصلة بسببه، وإذا كان قد بنى أو غرس في الأرض المطلوب إسترجاعها فلا يجبر على نزع الأبنية التي بناها ولا الأغراس التي غرسها، بل يدفع له تعويض عن التحسين الذي حصل للأرض من هذه الأبنية والأغراس. وإذا كانت الأبنية والأغراس تفوق قيمتها قيمة الأرض فلصاحب الأبنية أو الأغراس الحق بإحراز ملكية الأرض المبني عليها أو المغروسة، بعد أن يدفع لصاحبها ثمن رقبة الأرض".

وتنص المادة ٢١٧ من نفس القانون على ما يأتي:

"إذا كان الشخص الذي بنى الأبنية أو غرس الأغراس سيئ النية فيجب أن يعيد لصاحب الأرض قيمة الغلة التي تناولها. وإذا كان غير مسؤول عن الخسارة الحاصلة من هبوط الأسعار فهو مسؤول عن العطل أو التخريبات حتى ولو كانت لم تحصل بسببه. وإذا كان قد بنى أو غرس فيمكن إلزامه بإزالة الأبنية أو الأغراس إلا إذا فضل صاحب الأرض إبقاءها مقابل دفعه لصاحبها الخاسر ثمن مواد البناء والأغراس غير الصافي، بعد حسم نفقات نزعها فيما إذا أجبر على نزعها. وعند إنقضاء أجل الإنتفاع، تطبق هذه الأحكام على المنتفع الذي يكون قد شيّد أبنية أو غرس أغراساً في الأرض."

وعليه فإن المادتين ٢١٥ و٢١٧ أعطتا صاحب الأرض الخيار بين وضعين وذلك في حال أقدم محدث الأغراس أو المنشآت على البناء في أرض يعلم أنها مملوكة للغير ولكن بمواد هي ملكه.

الوضعية الأولى:

[١] – تقابل هذه المادة ٩٢٥ فقرة أولى مدني مصري، كما تقابله المادة ٨٨٨ مدني سوري.

وهو الخيار الأول أن يطلب صاحب الأرض وبإعتباره مالكاً لها إزالة المنشآت وقلع الأغراس على نفقة من أقامها وإعادة الأرض إلى حالتها السابقة ودون أن تؤخذ بعين الإعتبار قيمة المنشآت بالنسبة الى قيمة الأرض.

وفي حال أحدث ذلك ضرراً بسبب عدم الإنتفاع بالأرض مثلاً، يبقى لصاحب الأرض الحق بالمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب قيام هذه المنشآت.

أما الوضعية الثانية :

أنه يمكن لصاحب الأرض أن يطلب إبقاء المنشآت فيتملكها بالإلحاق، مقابل أن يدفع صاحب الأرض للباني قيمة المنشآت أو الأغراس بالحالة التي ستعود لها بعد نزعها هذا من جهة، ومن جهة أخرى على الباني أن يقوم بإعادة قيمة الثمار التي تناولها كونه سيئ النية سواء قبضها أم لم يقبضها[١].

والمعيار الذي على أساسه يتحدد سوء النية من عدمه ولا سيما في العقارات الممسوحة، لم يصدر بشأنها أحكام قضائية ثابتة في هذا الأمر، فقد قضت محكمة التمييز اللبنانية في بعض الأحكام لها، وبما أنه يمكن الإطلاع على قيود السجل العقاري، فقد تم إعتبار أن كل إعتداء على عقار مقيد في السجل العقاري حاصل بسوء نية[٢].

وفي بعض القرارت الأخرى إعتبرت أنه لتقدير معيار سوء النية و حسن نية الباني تعود لقاضي الموضوع، وخضع هذا التقدير الى درس كل حالة على حدة مراعياً الظروف ووضع العقار المجاور وماهية الإعتداء والأدلة والقرائن مجتمعة[٣]. فقد إعتبرت المحكمة في قرار لها أن المميز الذي قام بإنشاء الدرج المنازع به من خلال عام ١٩٦٦ في حين أن المسح الإجباري حصل خلال عام ١٩٥٣

---

١ - J.Ghestin, traité de droit civil,les biens, éd.2, LGDJ, Paris, 2000, n192

٢ - محكمة التمييز، قرار رقم ١٦ تاريخ ١٩٥٧/١/٣١، مجموعة باز، الجزء الخامس، ص ١٠٩.

- محكمة التمييز، قرار رقم ١٦ تاريخ ١٩٦٣/١/٣٠، مجموعة باز، الجزء الحادي عشر، ص٢٦٣ .

٣ - محكمة التمييز، تاريخ ١٩٦٣/٩/٢٦، جان باز في القانون العقاري اللبناني، مرجع سابق، ص ١٣٩ و١٤٣ .

- عبد المنعم فرج الصده في الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، فقرة ٢٠٩ ص ٣١٩.

وقد تم إنذار المميز بوجوب التوقف عن أعمال البناء بموجب دعوى لدى قاضي الأمور المستعجلة وبإلزامه بالتوقف عن البناء ورغم ذلك تابع إشغال البناء فلا يكون في هذه الحالة حسن النية بالمعنى المقصود من المادة ٢١٦ ملكية عقارية[١] والتقدير في هذا الصدد لا يخضع لرقابة محكمة التمييز شرط إثبات سوء النية من عدمه[٢].

أما إذا كان البناء أو الأغراس بحسن نية:

ويفهم من نص المادة ٢١٦ من قانون الملكية العقارية اللبناني المذكورة أعلاه، أن الحالة التي تقوم هي حسن نية الباني في أرض الغير حيث يظن صاحب البناء أن له الحق في إقامة المنشآت وهنا لا يحق لصاحب الأرض أن يطلب إزالة المنشآت أو نزع الأغراس وهو الأمر الذي يخرج عن المبدأ الذي يعطي لصاحب الأرض الحق في إلزام الغير على إزالة المنشآت، فالوضعية هنا تختلف ففي هذه الحالة لصاحب الأرض حق الخيار بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل، أو أن يدفع مبلغاً مساوياً لما زاد في ثمن الأرض بسبب إقامة المنشآت عليها، وهاتان الوضعيتان تسري عليهما أحكام الإلحاق في صورته الثانية. وكما يمكن أن توجد علاقة تعاقدية بين صاحب الأرض والباني، أو أن لا تكون ويطبق عليها أحكام الإلحاق في هذه الحالات:

١ - إذا رخص صاحب الأرض للباني في البناء

٢ - إذا بنى المنتفع في الأرض المنتفع بها

٣- إذا بنى المالك ثم أبطلت أو فسخت ملكيته

٤- إذا بنى البائع أو المشتري قبل تسجيل العقد واستثنى منها حالة التجاوز بحسن نية على جزء يسير من الأرض الملاصقة، أو في حالة إقامة منشآت غير دائمة.

---

[١] - محكمة التمييز، قرار رقم ٧٥ تاريخ ١٩٧٢/١٢/١٩، مجموعة باز، الجزء ٢٠، ص ٢٥٤ .

[٢] - محكمة التمييز، الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم ٤٤ تاريخ ١٩٩٩/٥/٤، كساندر، العدد الخامس، ص٥٩٤.

وهناك حالات أخرى لا تسري عليها أحكام الإلحاق بل تسري عليها أحكام خاصة تتمثل في:

١ – إذا بنى المستأجر في العين المؤجرة

٢ – إذا المشتري في العقار المشفوع فيه،

٣ – أو إذا بنى المحتكر في الأرض المحتكرة.

وهناك حالات خرجت من أحكام الإلحاق وتتمثل فيما يلي:

١ – بناء المالك في الشيوع في الأرض الشائعة،

٢ – الفضولي أو الوكيل في أرض رب العمل أو الموكل.

فبعض التشريعات الأجنبية كالجزائر قضت، أن لصاحب الأرض أن يتنازل عن وضعية الإلحاق ويترك المنشآت لمن غرسها[١] ولكن القانون اللبناني لم يأخذ بهذا الإتجاه سنداً لأحكام المادة ٣١ من قانون الملكية العقارية لأن ذلك يؤدي الى إنشاء حق السطحية لمصلحة الباني اذا أجازها القانون.

وهنا صاحب الأرض يتملك ما أنشئ على أرضه بحكم الإلحاق، مقابل تعويض الباني عنها، مع الأخذ بعين الإعتبار بدل التحسين بسبب البناء أي الزيادة في ثمنها من جراء ما أقيم عليها من بناء. أما في حال هلاك المنشآت لسبب لا صلة له به مالك الأرض وذلك خلال الفترة بين تاريخ إقامتها واسترداد العقار فهنا لا يكون صاحب الأرض مسؤولا أبداً ويؤخذ بعين الإعتبار بالزيادة التي تتحقق بسبب قيام المنشآت كما يعتد أيضاً بالزيادة في القيمة التأجيرية للأرض والمنفعة التي عادت للمالك بسبب المنشآت[٢].

كما يلحظ النص حالة الحائز الحسن النية حيث لا يلزم برد الثمار التي قبضها.

---

[١] – عبد المنعم فرج الصده في الحقوق العينية الأصلية، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، فقرة ٢١٤.

[٢] – عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، فقرة ٢١٤، ص ٣٢٧.

أما في حال كانت قيمة المنشآت تفوق قيمة الأرض ففي هذه الحالة يحق لمحدث الأغراس والمنشآت تملك الأرض على أن يدفع تعويض لمالك الأرض، وهذا ما إستقرت عليه محكمة التمييز في قرار لها[1]. وسنبحث في أداء التعويض في القسم الثاني من هذا البحث.

ب – المنشآت أو الأغراس التي يقيمها شخص على أرض غيره بمواد مملوكة لشخص ثالث

تنصّ المادة ٢١٨ من قانون الملكية العقارية اللبناني على ما يلي:

"إذا كانت الأغراس أو الأبنية قد غرسها أو شيدها شخص آخر بمواد ليست له فلا يحق لصاحب هذه المواد المطالبة بها بل له الحق بتعويض يترتب على الشخص المذكور كما يترتب على صاحب الأرض أيضاً ولكن بمقدار القيمة التي تكون باقية في ذمة هذا الأخير" .

هذه الوضعية تستدعي الإشارة الى ثلاث علاقات:

١- علاقة صاحب الأرض بالباني أو الغارس

٢- علاقة صاحب المواد بالباني أو الغارس

٣- وعلاقة صاحب الأرض بصاحب المواد

وفي العلاقة بين صاحب الأرض والباني أو الغارس تطبق أحكام الحالة السابقة فيكون لصاحب الأرض طلب إزالة المواد أو تملكها بعد دفع قيمتها مستحقة إذا كان الباني أو الغارس سيء النية أي تحكم هذه العلاقة المادة ٢١٧ في حالة سوء النية أما إذا كان الباني أو الغارس حسن النية فتحكم هذه العلاقة المادة ٢١٦ من قانون الملكية العقارية.

---

[1] – محكمة التمييز، قرار رقم ٩ تاريخ١/١/١٩٦٠، مجموعة باز، الجزء الثامن، ص ٩١

– محكمة التمييز، قرار رقم ٣٥ تاريخ ٢٣ /١٩٦٦/١١، مجموعة باز، الجزء ١٤، ص ١٤٧.

أما بالنسبة لعلاقة صاحب المواد بالباني أو الغارس أنه لا يجوز لصاحب المواد أن يطالب بإستردادها لأنها فقدت صفتها كمنقولات وأصبحت من العقارات ويرجع بالتعويض على الباني، فمالك المواد لا يسمح له النص بالمطالبة بنزعها لأجل إستردادها حتى لو كان نزعها ممكناً دون أن يلحق بالمنشآت ضرر لأن مالك الأرض قد نشأ له حق بها بسبب الإلحاق[1]، ولكن لمالك المواد أن يطالب من أقام المنشآت بقيمة المواد وبالتعويض وذلك بصفته دائناً، وطبقاً لنص المادة ٢٧٦ من قانون الموجبات والعقود له أن يرجع على صاحب الأرض بطريقة الدعوى غير المباشرة.

ذلك يعني أن هناك حالات تطبق عليها أحكام الإلحاق إذا توافرت شروطه، وأخرى تطبق عليها أحكام خاصة بها. وهذا ما سنفصله في المبحث الثاني من هذا الفصل.

المبحث الثاني: نطاق تطبيق أحكام الإلحاق الصناعي والإستثناءات

سنتطرق في هذا المبحث الى الحالات التي نطبق عليها أحكام الإلحاق الصناعي وسنبحث كذلك في الحالات التي لا تسري عليها أحكام الإلحاق بالرغم من أن لها ذات الوضعية وهي إقامة بناء على أرض الغير ولكن نُظِّم لها أحكام خاصة بها.

الفقرة الاولى: الحالات التي تسري عليها قواعد الإلحاق

تتضمن هذه الفقرة الحالات العامة التي تسري عليها الأحكام العامة للإلحاق الصناعي:

١ – إذا رخص صاحب الأرض للباني في البناء :

تتمثل هذه الحالة بإحداث شخص أجنبي منشآت بمواد من عنده بعد الحصول على ترخيص من مالك الأرض. هنا يكون الباني غير الحائز وتشييده للبناء بحسن نية وذلك لتملكه سند قانوني ألا وهو حصوله على رخصة في البناء من صاحب الأرض. لذلك لا يستطيع صاحب الأرض في هذه الحالة أن يطلب إزالة البناء فيبقي البناء في الأرض ويتملكه بالإلحاق مقابل دفعه تعويضاً لمصلحة الباني.

[1] – السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، الجزء التاسع، فقرة ١٢١
– عبد المنعم الصده، في الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، فقرة ٢٢٢.

٢ – إذا بني المنتفع في الأرض المنتفع بها :

تنص المادة ٥١ من قانون الملكية العقارية:

"عند إنقضاء مدة الإنتفاع، يكون المنتفع مطالباً من قبل صاحب العقار بالعطل الذي يصيب العقار بسببه. ولا يحق له أدنى تعويض عن التحسينات التي أحدثها فيه بدون رضى المالك. على أنه إذا كان قد حدث تحسين وعطل في آن واحد، فيعادل بينهما. أما الإنشاءات الجديدة التي يحدثها المنتفع والأغراس التي يغرسها فيطبق بشأنها أحكام المادة ٢١٨ من القرار ٣٣٣٩ ".

وطبقاً لهذه المادة إن من موجبات المنتفع أن لا يتعسف بإستعمال حقه بإستغلال العقار والإنتفاع منه والتقيد بالوجهة والوضع الذي إستلمه به .

يقتضي التفريق بين حالتين:

الحالة الأول هي أن يكون المنتفع قد إستحصل على إذن من مالك الرقبة في البناء وهنا يعتبر الباني حسن النية وتطبق عليه أحكام المادتين ٢١٥ و ٢١٦ من قانون الملكية العقارية.

والحالة الثانية هي أن يكون المنتفع قد بنى في الأرض المنتفع بها دون الحصول على الإذن من مالك الرقبة وهنا يعتبر سيء النية وتطبق عليه أحكام المادة ٢١٧ ملكية عقارية، وأحالت إلى هذه المادة ٥١ ملكية عقارية[١] .

٣– إذا بنى المالك ثم أبطلت ملكيته أو فسخت:

نقصد هنا الحالة التي يكون فيها الباني صاحب حق في البناء لتملكه الأرض ثم أبطل سنده لسبب ما وفَقَدَ صفته كمالك مما يستتبع ذلك عدم أحقيته في إحداث المنشآت في تلك الأرض. فتسري عليه الأحكام العامة للإلحاق. قد يكون الباني حائز الأرض بعقد باطل، مما يجعله غير صاحب الأرض

---

١ – نادين محمد مشموش، حق الإنتفاع، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، المجلد الأول، بيروت، ٢٠٠٦، ص ٣٢٧.

أصلاً. يقتضي عندها إثبات سوء أو حسن نية الباني. كذلك حالة أن يكون الباني مشترياً لأرض تحت شرط فاسخ.

٤ – إذا بنى البائع قبل تسجيل البيع أو المشتري قبل التسجيل:

يقصد في هذه الحالة عندما يقدم البائع على بيع أرضه، وقبل أن يسمح للمشتري بتسجيل عقد البيع في السجل العقاري ينشئ الأغراس والمنشآت في الأرض المباعة، وهنا لا تطبق أحكام الإلحاق على الباني المشتري للأرض بعقد غير مسجل، حتى لو كانت الملكية لا تنتقل إليه إلا بالتسجيل، كما أشارت المادة ١١ من القرار ١٨٨ إلا أن المادة ٢٠٤ من القرار ٣٣٣٩ إستثنت حالة نزع الملكية والإرث والحكم واعتبرت مكتسب العقار مالكاً قبل التسجيل إلاّ أن الإكتساب لا يكون له مفعول إلا بالتسجيل[١]. ولكن الفقه إعتبر أن مفعول الحكم منحصر بين المتعاقدين أما الغير لا تسري بوجههم إلاّ بعد حصول التسجيل. فعقد البيع الإبتدائي ينشئ موجب بذمة البائع ألا وهو تسجيل المبيع على إسم المشتري(م ٢٦٧ و٢٦٨ ملكية عقارية) ويعطي المشتري الحق في طلب نقل الملكية على إسمه وإستلام الأرض المبيعة والإنتفاع بها. وفي هذه الحالة يعتبر البائع سيء النية وكذلك يعدّ كالباني في أرض الغير ويطبق عليه أحكام الإلحاق وبالمقابل إذا تقدّم البائع بدعوى يطالب فيها بقيمة النفقات التي تكبّدها على البناء، يعتبر بانياً بحسن نية، هذا ما قضت به محكمة النقض في مصر لإعتقاده أن يبني في أرضه [٢].

هذا يعني أن البائع لا يملك الحق الذي يسمح له بالبناء في العقار المبيع بالتذرع أنه ما زال مالكاً لأن التسجيل في السجل العقاري لم يحصل على إسم المشتري بعد. لذلك يعتبر البائع الذي أخلّ بإلتزاماته سيء النية وتطبق عليه أحكام الإلحاق وهذا ما سار عليه الإجتهاد المصري حين إعتبرت محكمة النقض المصرية في قرار لها إن البائع ملزم بتسليم العقار المبيع بحالته التي هو عليها وقت إنشاء

---

[١] – المادة ١١ من القرار ١٨٨ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥المتعلق بإنشاء السجل العقاري للأموال غير المنقولة، الجريدة الرسمية، العدد ٢٦٩٨، تاريخ ١٩٣٢/٨/١٩.

[٢] – محكمة النقض المصرية، قرار رقم ١٣٤ لسنة ١٤ ق جلسة بتاريخ ١٩٤٥/٣/٢٩.

العقد. فإذا أقدم قبل نقل الملكية للمشتري بتسجيل العقد أو الحكم الصادر بصحة التعاقد، على إحداث زيادة في العقار (بناء) بينما المشتري يطالبه ويقاضيه لتنفيذ تعهده[١].

وعاد الإجتهاد في مصر وإعتبر في قرار مخالف مستنداً الى النص القانوني الذي يقول إن الملكية لا تنتقل إلا بالتسجيل في السجل العقاري، فالبائع الذي يبني في هذه الأرض يعتبر بانياً في أرضه ويجب أن تستبعد أحكام الإلحاق لفقدان الشروط المختصة بها، وتطبيق القواعد العامة لجهة إخلال البائع بموجباته ألا وهي تسليم الأرض وفق الحالة التي كانت عليها وقت إبرام العقد وموجب ضمان التعرض. وبالتالي يستحق للمشتري طلب الإزالة أو التعويض، وللبائع أن يعود على المشتري في ما خص هذه المنشآت كي لا يثرى بلا سبب[٢].

٥- المنشآت المؤقتة الصغيرة المقامة على أرض الغير:

في هذه الحالة يقتضي التمييز بين حالتين لمعرفة القواعد التي تخصّ هذه الحالة، بين ما إذا كانت المنشآت على وجه الدوام وبين ما إذا كانت مؤقتة.

يدخل في نطاق هذه الحالة أكشاش الحمام الخشبية والدكاكين والمأوى التي تقام على أرض الغير بصورة مؤقتة وتعود ملكيتها لمن أقامها، فلا يتملكها صاحب الأرض بالإلحاق لأن نية الباني إنصرفت إلى إبقائها بشكل مؤقت، أما إذا تغيرت نية الباني من بقائها مؤقتاً إلى إقامتها على وجه الدوام، تطبق عندئذ عليها أحكام الإلحاق، ويتملكها من أقامها حتى ولو كان سيء النية فله الحق بأن ينزعها بشرط

---

[١] – محكمة النقض المصرية، تاريخ ١٩٣٢/١٢/٨، مجموعة القواعد القانونية، الجزء الأول، ص١٥٢، رقم٨١ .

[٢] – عبد المنعم فرج الصده، في الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر والتوزيع ١٩٧٨، فقرة ٢١٩.

– محكمة النقض المصرية، قرار رقم ٣٨٣ لسنة ٣٥ ق. بتاريخ ٢٤ /١٩٧٩/١، الموسوعة الحديثة لأحكام محكمة النقض من سنة ١٩٩٠ إلى سنة ٢٠٠٤.

– محكمة النقض المصرية، قرار رقم ٨٠ لسنة ٤٥ ق. بتاريخ ١٩٨١/١/٢٨،الموسوعة الحديثة لأحكام محكمة النقض من سنة ١٩٩٠ إلى سنة ٢٠٠٤.

إعادة الأرض إلى ما كانت عليه مقابل تعويض مالك الأرض إن وجد ضرر[1]. ولمالك الحق بطلب إزلة المنشآت دون الأخذ بعين الإعتبار حسن أو سوء النية[2].

الفقرة الثانية: الحالات التي تستبعد من أحكام الإلحاق ووردت فيها أحكام خاصة

تتضمن هذه الفقرة الحالات التي لا تخضع لأحكام وقواعد الإلحاق الصناعي لتدخل في نطاق تطبيق القواعد العامة والتي تتمثل في:

١ – إذا بنى المالك(الشريك) في الشيوع في الأرض الشائعة:

وهذه الحالة تقوم على حق الملكية للشريك في الشيوع على كامل الشيء الشائع في حال بنى أحد الشركاء على جزء مفرز من الأرض الشائعة قبل قسمتها، فهذه الحالة تخضع لأحكام الشيوع وتستبعد أحكام الإلحاق. وتسري عليه أحكام الإدارة غير المعتادة في المال الشائع. ويقتضي التمييز بين حالة قيام الشريك بالبناء بما يعادل نصيبه في الأرض الشائعة، وحالة تجاوز حصته في البناء بأكثر من نصيبه، وحالة البناء على الأرض المملوكة على الشيوع.

تنصّ المادة ٨٢٧ من قانون الموجبات والعقود على أنه:

" لا يجوز لشريك أن يحدث تغييراً في الشيء المشترك بلا رضى شركائه الصريح أو الضمني. فإن لم تراع أحكام الفقرة السابقة تطبق القواعد الآتية:

أولاً: تجري القسمة عندما يكون الشيء قابلاً للتجزئة. وإذا كان الجزء الذي حدث فيه التغيير واقعاً في حصة الشريك الذي أحدثه فلا سبيل لأي فريق منهم الى الإعتراض. أما إذا كان التغيير واقعاً في حصة شريك آخر فيمكن لهذا الشريك أن يختار إما أداء بدل التغيير وإما إجبار شريكه على إرجاع الشيء إلى حالته الأصلية.

---

[1] – محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، الملكية والحقوق المتفرعة عنها، أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية،٢٠٠٧، ص ٤٥٠ و ٤٥١.

[2] – عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، فقرة ١١٨

– عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، فقرة ٢٢٠ ص ٣٤٢.

ثانياً: عندما يكون الشيء غير قابل للتجزئة يجوز للشركاء أن يجبروا محدث التغيير على إعادة الشيء إلى حالته الأصلية وعلى تحمل النفقة مع أداء بدل العطل والضرر عند الإقتضاء ".

ومن جهة ثانية تنصّ المادة ٢١٩ من قانون الملكية العقارية على ما يلي:

" إذا كانت الأغراس والأبنية قد غرسها أو شيّدها على عقار شائع أحد الشركاء فيه بدون رخصة شركائه الآخرين فتجرى قسمة العقار، عند الإقتضاء، على يد القاضي ثم يطبق على كل حصة من الحصص، أحكام المادة ٢١٦ " .

وبالعودة الى المادة ٢١٦ التي أحالت اليها هذه المادة الأخيرة تنصّ:

" إذا كان الشخص الذي بنى الأبنية أو غرس الأغراس حسن النية، فلا يطالب بالغلة التي تناولها بل يطالب بالأضرار أو التخريبات الحاصلة بسببه، وإذا كان قد بنى أو غرس في الأرض المطلوب استرجاعها فلا يجبر على نزع الأبنية التي بناها والأغراس التي غرسها، بل يدفع له تعويض عن التحسين الذي حصل الأرض من هذه الأبنية والأغراس. وإذا كانت الأبنية أو الأغراس تفوق قيمتها قيمة الأرض فلصاحب الأبنية أو الأغراس الحق بإحراز ملكية الأرض المبني عليها أو المغروسة، بعد أن يدفع لصاحبها ثمن رقبة الأرض" .

وأضافت المادة ٢١٧ من قانون الملكية العقارية :

" إذا كان الشخص الذي بنى الأبنية أو غرس الأغراس سيء النية فيجب أن يعيد لصاحب الأرض قيمة الغلة التي تناولها. وإذا كان غير مسؤول عن الخسارة الحاصلة من هبوط الأسعار فهو مسؤول عن العطل أو التخريبات حتى ولو كانت لم تحصل بسببه. وإذا كان قد بنى أو غرس فيمكن إلزامه بإزالة الأبنية أو الأغراس إلا إذا فضل صاحب الأرض إبقاءها مقابل دفعه لصاحبها الخاسر ثمن مواد البناء والأغراس غير الصافي، بعد حسم نفقات نزعها فيما إذا أجبر على نزعها. وعند انقضاء أجل الإنتفاع، تطبق هذه الأحكام على المنتفع الذي يكون قد شيد أبنية أو غرس أغراساً في الأرض".

ففي الحالة الأولى حيث يبني الشريك بما يعادل حصته من الأرض الشائعة، لا يعتبر بانياً على أرض الغير، وتسري في هذه الحالة الأحكام الخاصة بإدارة الأموال الشائعة كما يجب موافقة أغلبية الشركاء على هذا البناء، وفي حال تعذرت الموافقة بعد إقامتها فلهم الحق بطلب إزالتها كون المبدأ قائم على إجماع الشركاء المشتركين في ما يخص حماية سلطات الملكية على الشيء الشائع كون الإنفراد من قبل أحد الشركاء تحكمه قواعد إحترام باقي المشتركين في الشيوع وهذا ما نصّت عليه المادة ٨٦٢ من قانون الموجبات والعقود وبالتالي ذلك لا يعني حرمان الشريك من هذه الممارسة[١]. وتقرير التعويض يعادل ما يكون قد أصاب الأرض من ضرر.

إن طلب الإزالة ناتج عن إخلال الباني لواجباته وتجاوز حدود سلطته وتخطى حقوق باقي الشركاء وليس فقط لأنه بنى في ملك الغير، فهو مالكاً في الشيوع، وفي حال أهمل طب الإزالة رغم عدم موافقتهم على البناء، وبقي البناء قائماً حتى إجراء القسمة وإعطاء كل شريك حصته من الملك الشائع، فنكون أمام وضعين:

١ – في حال وقع البناء في حصة الشريك الباني، لا سبيل لأي منهم الى الإعتراض حيث يصبح ما أحدثه تابع للأرض ويتملكه.

٢ – في حال وقع البناء في حصة شريك آخر غير الباني، يختلف الأمر بين حالة الموافق او الرفض.

في حال موافقة الشريك على وقوع الجزء المبني في حصته تسري أحكام الإثراء بلا سبب وتستبعد أحكام الإلحاق، ويتوجب عليه دفع القيمة الأقل[٢]، إما قيمة ما أنفقه الباني أو قيمة ما زاد في ثمن

١ –حسن كيرة، دروس في الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني اللبناني المقارن، مكتب كريدية إخوان، بيروت، ١٩٦٥، ص١٧٩

٢ – جمال كاظم الحاج ياسين،الإلتصاق الصناعي، مرجع سابق، ص245

الأرض بسبب البناء. أما إذا لم يوافق على إستبقاء البناء في ملكه، فإن من حقه أن يطلب هدم ما بناه شريكه قبل القسمة [١].

وطلبه هذا ليس على أساس أن الباني قد بنى في ملك غيره، إنما على أساس انه قد تعسف بإستعمال حقه، ويقتضي في هذه الحالة تطبيق المادة ٨٢٧ من قانون الموجبات والعقود التي تتعارض مع المادة ٢١٩ والمادة ٢١٦ من القرار ٣٣٣٩ [٢].

يتفق قانون الموجبات والعقود وقانون الملكية العقارية، في حال كان الشريك قد أقام تغييراً في الملك المشترك وإجراء القسمة. فلا من مشكلة إذا وقع الجزء الذي أحدث فيه المنشآت واقعاً في نصيب ذلك الشريك. ولكن الصعوبة في حال لم يقع التغيير في حصة الشريك الباني أو في حال كان العقار غير قابل للقسمة.

وهنا تثار قضية تنازع القوانين، صدر قانون الملكية العقارية في العام ١٩٣٠ في حين صدر قانون الموجبات والعقود في العام ١٩٣٢ أي بعد قانون الملكية. وقانون الموجبات والعقود يعتبر الشريك الباني سيء النية في حين قانون الملكية العقارية تعتبره حسن النية.

وأمام هذا التناقض الواضح أي من القانونيين يجب أن نطبق؟ سنبحث في هذا التنازع على ضوء القانون الأجنبي والإجتهاد والفقه،

المادة ٥٥٥ من القانون المدني الفرنسي إعتبرت أنه في حال بنى الشريك في الملك المشترك، يعد هذا البناء ملكاً للجميع مقابل تعويض الباني كل بمقدار حصته.

وللشركاء الحق بأن يطلبوا من الباني إزالة المنشآت في سبيل المحافظة على عقارهم [٣].

---

[١] – محكمة التميز المدنية، قرار رقم ٢٠ تاريخ ٣١ / ١ / ١٩٦٨، مجلة العدل،١٩٦٨، العدد ٤، ص٦٧٥.

[٢] – محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ١٠٠ تاريخ ٢٩ /١٢/ ١٩٦٧، مجموعات اجتهادات حاتم،١٩٦٨، رقم ٨٣ ص ٥٣.

[٣] – Plantol T.1, No.2737, Rennes, 28 janvier 1894 et Req.20 dec.1910 D.1914,I, 377

أما الفقيه اللبناني الأستاذ بشاره طباع، إعتبر أنه يجب على المحاكم أن تطبق الحل الذي يتناسب مع ظروف كل القضية تجاه هذا التناقض الواضح بين القانونين، إما أن تأخذ بالمادة ٢١٩ من قانون الملكية العقارية التي تحيل الى المادة ٢١٦ من نفس القانون التي تعتبر الباني حسن النية، وإما المادة ٨٢٧ موجبات وعقود التي تعتبر الباني سيء النية(١).

أما الأستاذ جان باز إعتبر أن قانون الموجبات والعقود هو قانون عام وهو صدر بعد قانون الملكية الذي إعتبره قانوناً خاصاً فكان لاحقاً له وألغى بنفاذه المادة ٢١٩ من قانون الملكية العقارية (٢) .

وهنا نرى أيضا" إختلافا" واضحا" في آراء الفقهاء.

أما بالنسبة للإجتهاد، إعتبرت محكمة الإستئناف في قرار لها أن الشريك الذي يقيم المباني والمنشآت في الملك المشترك بدون موافقة الشركاء يترتّب عليه هدم ما بناه وإعادة الحال الى ما كانت عليه (٣).

وفي قرار آخر صدر عن محكمة الإستئناف، عادت وطبقت أحكام قانون الملكية العقارية، واعتبرت أن الباني الذي يبني في الملك المشترك بدون موافقة شركائه، تطبق المادة ٢١٧ ملكية عقارية (٤). وبالعودة إلى المادة ٢١٩ ملكية عقارية تعتبر وبشكل واضح أن الشريك هو حسن النية.

وإعتبرت محكمة التمييز أن الشريك الذي أقام المحدثات في العقار المشترك هو حسن النية، وإعتبرت أن قانون الموجبات والعقود هو قانون عام أما قانون الملكية العقارية هو قانون خاص وأنه يجب لإلغاء قانون خاص أن يقابله قانون خاص وليس عام(٥).

---

١ - Bichara Tabbah, propriété privée et registre foncier, tome1, librairie générale de droit de jurisprudence, R.Pichon et R.durand. Ausias, Paris(05), 1947, p 238

٢ - جان باز، القانون العقاري اللبناني، منشورات مكتبة لبنان، ١٩٦٨، ص ٨١.

٣ - محكمة الإستئناف المدنية، قرار رقم ٣٤ تاريخ ١٦أيار ١٩٥٠، مجموعة اجتهادات حاتم، الجزء الثامن، ص ٣٩.

٤ - محكمة الإستئناف المدنية، قرار رقم ١٥ تاريخ ١٠ تشرين الثاني ١٩٤٤، النشرة القضائية،١٩٤٥، ص ٦٦

٥ - محكمة إستئناف جبل لبنان، قرار رقم ٥٤٥ تاريخ ٢٦ تشرين الأول ١٩٤٥، مجموعة اجتهادات حاتم، الجزء٢٢ ص ٣٩.

وإعتبرت محكمة التمييز في قرار لها أن قانون الملكية العقارية قد ألغى أحكام قانون الموجبات والعقود ويقع على الشريك موجب إزالة ما أحدثه في الملك المشترك[١].

يتضح لنا من خلال ما استعرضناه أن المادة ٨٢٧ موجبات وعقود لم تحدد الحالة التي يكون فيها البناء الذي أحدثه الشريك قد حصل بموافقة شركائه وإقتصرت فقط على إزالة ما بناه أو أداء بدل التغيير، فتكون هذه المادة غير كافية ويجب إستكمالها بالمادة ٢١٦ ملكية عقارية وإعتبار الشريك حسن النية، ويترتب على الشركاء إما دفع تعويض للباني عن التحسين الذي أجراه، وإما أن يتملك بالإلحاق الأرض في حال كانت قيمة الأغراس والأبنية تفوق قيمة الأرض مقابل أن يدفع ثمن رقبتها.

وبالعودة الى المادة ٢١٩ والمادة ٢١٦ و٢١٧ ملكية عقارية نرى أن المشرع أشار فقط الى حالة العقار القابل للقسمة والآثار المترتبة بالنسبة لإحداث المباني إلا أنه لم يوضح حكم العقار الغير قابل للقسمة وأثره على المباني المحدثة، هذا النقص إستكملته المادة ٨٢٧ موجبات وعقود بنصها :

" عندما يكون الشيء غير قابل للتجزئة.... "

وإعتبرت محكمة الإستئناف في قرار لها أن في حال كان العقار قابل للقسمة وتمت القسمة ووقعت المنشآت في حصة شريك آخر غير الباني، تلزم الشريك بوقف الأعمال وإزالة ما أحدثه في حال عارض الشركاء[٢].

وإعتبر الفقيه عفيف شمس الدين أنه يجب تطبيق المادة ٢١٦ ملكية عقارية عندما يقيم الشريك مبانٍ وأغراس فقط دون غيرها من المنشآت ولأن قانون الملكية العقارية هو قانون خاص ولا يلغى بأحكام قانون الموجبات والعقود، فالمادة ٢١٦ تشجع على إستثمار العقار بدل من عدم إستعمالها.كما أن المشرع لو أراد أن يلغي نص المادة ٢١٦ لفعل ذلك [٣].

---

١ – محكمة التمييز، قرار رقم ٥٢، تاريخ ١٤ آذار ١٩٦٩، مجموعة اجتهادات حاتم، الجزء ٩٣، ص٣٣.

٢ – محكمة الإستئناف، قرار رقم ٢٤٣ تاريخ ١٦ أيار ١٩٥٠، مجموعة اجتهادات حاتم، الجزء ٧، ص٣٩.

٣ – عفيف شمس الدين،المصنف في الاجتهاد العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقية،٢٠١١، ص ٢٩٠.

كما أن محكمة الإستئناف طبقت المادة ٨٢٧ من قانون الموجبات والعقود في قضية عرضت عليها كون العقار المشترك غير قابل للتجزئة ولعدم توافر شروط المادة ٢١٦ و ٢١٩ من قانون الملكية العقارية ورفضت نتيجة لذلك طلب الإلحاق المقدم [١].

وبما أن لكل شريك الحق بأن يستخدم الشيء المشترك على نسبة ما له من الحق بشرط أن لا يستعمله على وجه يخالف ماهية ذلك الشيء والغاية المعد لها فيكون عند تجاوزه في البناء أكثر من حصته الشائعة يعتبر سيء النية لأنه كان على علم بأنه يبنى في أرض الغير، حيث أنه تجاوز مقدار حصته الشائعة وبالتالي يكون لباقي الشركاء الحق في طلب الإزالة ومن حقهم إستبقاء البناء مع دفع قيمته مستحق الإزالة، أو قيمة ما زاد في ثمن الأرض ويعدّ ذلك تطبيقاً لأحكام الإلحاق حسب المادة٢١٩ ملكية عقارية ولكن هذه المادة ألغيت ضمناً بالمادة ٨٢٧ من قانون الموجبات والعقود التي نظّمت هذا الموضوع تنظيماً جديداً مختلفاً يتضمن حلولاً متنوعة حسب قابلية الأرض الشائعة للقسمة أو عدم قابليتها لذلك، وفي الحالة الأولى تبعاً لوقوع البناء في نصيب الشريك الباني أو في نصيب شريك آخر كما فصلنا أعلاه. وبذلك يكون الإجتهاد من خلال هذا الحل إستبعد حالة البناء في الملك المشترك من حالات الإلحاق الصناعي بالعقار [٢].

وإعتبرت محكمة التمييز في قرار لها أن الشريك في الملك المشترك لا يستطيع أن يبني دون موافقة شركائه، وبما أن أعمال البناء لم تنته، أي ما زالت مستمرة يحق لكل شريك أن يمنع ويوقف هذه الأعمال التي حصلت دون موافقته رغم إعتراضه عليها. ومن جهة أخرى إذا كان البناء قد إنتهى لا يستطيع أن يطلب الإزالة أو هدم البناء إلا بعد أن تجري قسمة العقار الشائع وخروج البناء في نصيبه

---

[١] – محكمة استئناف جبل لبنان، الغرفة المدنية الأولى، قرار رقم ١٦٩ تاريخ ١٩٧٣/٦/٢٢، عفيف شمس الدين، المصنف الإجتهادي ، الجزء الاول ، الطبعة الثانية ، منشورات زين الحقوقية، بيروت، ٢٠١١، ص ٢٩٧.

[٢] – محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ٢٣ تاريخ ١٩٨٧/١٢/٢٢، مجموعة باز،١٩٨٧، رقم ٢٥، ص ٣٠١.

مستندة في ذلك الى نص المادة ٢٠ من القرار ٣٣٣٩ والفقرة الأولى من المادة ٨٢٧ ملكية عقارية والفقرة الثانية من المادة ٨٢٧ ملكية عقارية والمادة ٢١٩ من القرار ٣٣٣٩ [١].

ونستنتج من خلال القرارات الصادرة بهذه الحالة إن الإجتهاد لم يكن مستقراً في إتجاهاته. وعاد المشرع وحسم الجدل، ضمن قانون الموجبات والعقود ووضع نصاً يلغي قانون الملكية العقارية بخصوص حق الشريك الباني بحسن نية، وسمح له المطالبة بالتعويض عن قيمة الأغراس والمباني المحدثة دون أن يعطيه حق تملك هذه الأخيرة بالإلحاق[٢].

٣ – إذا بنى الفضولي أو الوكيل في أرض رب المال أو الموكل

إنطلاقاً من قواعد الإلحاق، يتعين على من أقام المنشآت أن يكون قد أقامها لحساب نفسه لا لحساب غيره، لذا إن الفضولي الذي يقدم على البناء في أرض رب المال وفي حالة توافرت فيها شروط الفضالة، فإن الباني عندها لا يعدّ سيء النية حيث لا يعد بانياً في أرض الغير ولا تطبق عليه أحكام الإلحاق.

"يجب على رب المال في الحالة المنصوص عليها في المادة ١٦١ من قانون الموجبات والعقود أن يرفع عن الفضولي تبعة إدارته وأن يعوضه مما أسلفه او خسره وفقاً للأحكام المختصة بالوكالة ".

ومن ثم لا يحق لرب المال أن يطلب إزالة المنشآت بل عليه أن ينفذ الإلتزامات التي عقدها الفضولي لحسابه، وأن يرد له النفقات الضرورية والنافعة التي أداها لمصلحته مع فوائدها من يوم دفعها، وأن يعوضه عن الضرر الذي أصابه بسبب العمل الذي قام به. وصدر قرار عن محكمة التمييز إعتبرت أنه عندما يبني أو يغرس شخص في أرض الغير بدون إذن صاحب الأرض، شرط أن تكون المحدثات حصلت لمصلحة صاحب الأرض، ففي هذه الحالة يعتبر الباني متبرعاً وليس له حق مطالبة صاحب الأرض بأي تعويض، أما إذا رجع الفضولي عن تبرعه، له الحق بإزالة المنشآت وأخذ

---

[١] – محكمة التمييز، قرار رقم ٢٠ تاريخ ٣١ كانون الثاني ١٩٦٨،عفيف شمس الدين، المصنف في الإجتهاد العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقية، بيروت، ٢٠١١، ص ١٨٨.

[٢] – محكمة التمييز المدنية، بيروت رقم ٢ تاريخ ١٩٨٨/١/٢١، مجموعة باز رقم ١٩٨٨،٢٧، ص٢٣٠.

الأنقاض[1]. وقد يقدم شخص على توكيل شخص آخر في إدارة أعماله، فيقوم هذا الوكيل وبموجب وكالته وتنفيذاً لهاعلى البناء في أرض الموكل وهنا لا يمكن إعتبار الوكيل بانياً في أرض غيره، ولا تطبق عليه أحكام الإلحاق بل قواعد الوكالة ووفقاً للمادة ٧٧٩ فقرة ٢ موجبات وعقود.

وفي حال تعذر على الوكيل إعلام الموكل بإقامة المنشآت ولكن ووفقاً للظروف يقدر معها موافقة الموكل فعندها تعتبر المنشآت من الأعمال الداخلة في سلطة الوكيل وفقاً لعقد الوكالة. لذلك على الموكل أن يعيد للوكيل ما تكبده من نفقات في إنشاء البناء مع الفوائد من وقت الإنفاق، واذا طلب الوكيل مبالغ للإنفاق منها شؤون البناء وجب على الموكل أن يقدم هذه المبالغ[2].

٤ – إذا بنى المستأجر في المأجور:

تنصّ المادة ٥٨٣ من قانون الموجبات والعقود على أنه: " إذا أنشأ المستأجر بنايات أو أغراساً أو غيرها من التحسينات التي زادت في قيمة المأجور وجب على المؤجر أن يعيد إليه في نهاية الإجارة إما قيمة النفقات، وإما قيمة التحسينات على شرط أن تكون تلك التحسينات قد أجريت بعلمه وبدون معارضته. وإلا فيحق للمؤجر بعد إقامة البرهان على أن تلك التحسينات لا تعود عليه بفائدة ما، أن يطلب من المستأجر نزعها وتعويضه عند الإقتضاء عن الأضرار التي تصيب العقار من هذا النزع.أما إذا إختار المؤجر أن يحتفظ بالتحسينات ويدفع إحدى القيمتين المتقدم ذكرهما، فيجوز للقاضي أن يعين له مهلةً لأدائها[3].

نستنتج من هذه المادة أن المشرع ميز بين فرضيتين:

---

[1] – محكمة التمييز، قرار رقم ٨٠٦ و٩٣٦ تاريخ ١٦ حزيران ١٩٣٦، مجلة العدل، العدد ٤، ١٩٣٦، ص ١٤٣.

[2] – عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص ٤٥١.

[3] – المادة ٥٨٣ من قانون الموجبات والعقود رقم ٠ تاريخ ١٩٣٢/٣/٩، الجريدة الرسمية، العدد ٢٦٤٢، تاريخ ١٩٣٢/٤/١١ .

– هذه المادة تقابلها المادة ٥٥٩ من القانون المدني السوري.

١- إذا كانت الأبنية أو الأغراس بعلم وبموافقة المؤجر عليه أن يرد إما قيمة النفقات او التحسينات، وهذا حال النفقات النافعة التي تنفع العقار وتزيد من قيمته.

٢- إذا كانت الأبنية والأغراس بغير علم المؤجر أو إذا أجريت بعلمه ولكنه لم يوافق عليها، يحق له أن يطلب إزالتها إذا قدم برهاناً على أنها لا تعود عليه بفائدة مع طلب التعويض عن الضرر الذي لحق بالعقار. ويستطيع الإحتفاظ بالمنشآت على أن يدفع أدنى القيمتين، كما يحق له أن ينتظر المهلة الممنوحة من القاضي.

والفقيه السنهوري إعتبر أنه إذا تم إنشاء الأبنية والأغراس في العين المؤجرة وكانت بعلم المؤجر وموافقته، وبناءً على إتفاق بين الطرفين وجب إتباع الإتفاق، وفي حال العكس يقع على المؤجر موجب رد، إما ما أنفقه من أجل التحسينات المحدثة وإما ما زاد في قيمة العقار. وعلى المؤجر إثبات العلم بكافة طرق الإثبات بما فيها شهادة الشهود والقرائن. كما إعتبر أنه في حال أجريت بدون علمه أو بدون موافقته يكون له حق الخيار إما الإحتفاظ بها او إزالتها، وفي حال الإزالة يقع على المستأجر موجب دفع التعويض عن الضرر الذي قد يصيب العقار من جراء الهدم وإعادة الحالة الى ما كانت عليه، أما إذا إختار الإحتفاظ بها عليه أن يدفع أقل القيمتين إما ما أنفقه المستأجر من أجل التحسين في العقار وإما ما زاد في قيمة العقار. وللمستأجر حق حبس العقار حتى يستوفي قيمة التعويض المستحقة له، وله أن يطلب من القضاء مهلة للإيفاء(١).

ففي الوضعية الأولى هي إقدام المستأجر بالبناء بعلم المؤجر وموافقته وهي حالة الباني الحسن النية وفقا للمادة ٢١٦ ملكية عقارية والحالة المعاكسة على الباني السيء النية وفقاً للمادة ٢١٧ من قانون الملكية العقارية. ومن خلال عرضنا لهذه المواد نتوصل الى نتيجة مفادها أن المؤجر لا يحق له إجبار المستأجر على الهدم إلا بعد الإثبات بأن هذه المنشآت لا تعود عليه بالنفع، كما أن التعويض

---

١ -عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الايجار والعارية، الجزء السادس، المجلد الاول، ١٩٦٤، ص٦١٦.

في حالة حسن النية في قواعد الإلحاق هي نفسها التي تعطى للمستأجر في حال الإحتفاظ بالمنشآت حيث يزيد عن التعويض في حال سوء النية، وبالتالي نلاحظ أن النتائج مختلفة.

فالمشكلة تكمن حول ملكية المستأجر الباني في أرض الغير خلال مدة الإيجار، في حال تملك المؤجر المباني المقامة في أرضه من قبل المستأجر، إذا طلب إزالة الأبنية من الطبيعي أن يتلقى رفضاً من قبل المستأجر خلال مدة الإيجار.

وبما أن المالك المؤجر يتملك بالإلحاق هذه الأبنية بإعتبار أن أساس الإلحاق هو إندماج شيئين متميزين والإلحاق هنا ناتج عن إندماج المباني في أرض المؤجر. ومن أجل المحافظة على إستقلالية المستأجر، إن الإجتهاد الفرنسي أقرّ تطبيق قانون الإيجار على هذه الحالة[١].

« Si, en l'absence d'accord des parties, le sort des constructions élevées par le preneur est règle à l'expiration du bail par l'article 555 parag 1 et 2 du code civil, le preneur reste propriétaire, pendant la durée de la location, des constructions qu'il a édifiées sur le terrain du bailleur. »

ونتيجة لذلك إعتبر أنه يحق للمستأجر إزالة الأبنية خلال مدة الإيجار، ويتحمل التعويضات في حال تسبب بالخسارة. كما يحق لدائني المستأجر أن يلقوا حجزاً عقارياً على الأبنية المنشأة، وللمستأجر حق السطحية بصورة مؤقتة، على إعتبار أن حق السطحية هو حق للمالك في الأبنية والمنشآت والأغراس المقامة على أرض يملكها شخص آخر، ولمالك الأرض أن يتملك هذه الأبنية مقابل دفع تعويض للباني المستأجر الذي يتمثل إما بتكلفة المواد وأجرة اليد العاملة، وإما بدفع تعويض التحسين بسبب هذه الأبنية التي زادت من قيمته، وبالتأكيد إن المالك يختار القيمة الأقل[٢].

---

١ – Cour de Cassation, civ 3, n 535, le 1er déc.1964, publié au bulletin, 1964, https://www.legifrance.gouv.fr

٢ – Phillipe Malaurie et Laurent Aynes, cours de droit civil, les biens, éditon Cujas, Paris, 1990, p118

وبما أن التعويض يدفع نقداً، للباني أن يطلب إستبقاء المنشآت حتى يضمن دفع التعويض، حتى لو كان سيء النية[١].

٥ – إذا بنى المشتري في عقار مشفوع فيه:

تنصّ المادة ٢٣٨ من قانون الملكية العقارية:

"الشفعة حق يجيز لصاحبه أن ينتزع العقار المبيع من المشتري في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها في المواد التالية: يسرى حق الشفعة على عقارات الملك وعلى العقارات الأميرية. وتظل ملغاة حقوق الرجحان والطابو المنصوص عليها في قانون الأراضي العثماني".

تنصّ المادة ٢٤٩ من قانون الملكية العقارية:

" لا يمكن إستعمال حق الشفعة إلا بشرط أن يقوم صاحبه بتعويض المشتري تعويضاً تاماً.

وهذا التعويض يشمل:

١_ ثمن المبيع الذي يجب عرضه وإيداعه فعلياً يوم تقديم دعوى الشفعة على الأكثر إلا اذا كان العقد المسجل ينص على تأجيل الدفع ويتم العرض والإيداع الفعلي في صندوق مال المحكمة الصالحة للنظر بدعوى الشفعة.

٢_ نفقات العقد، التي تشمل رسوم التسجيل الرسمية وبدل السمسرة على أن لا يزيد هذا البدل على البدل المعين بالتعرفة القانونية.

٣_ بدل التحسين الطارئ على العقار بفعل المشتري، دون الإلتفات الى التحسين الإقتصادي الناتج عن تقلب الأسعار".

نرى أن القانون اللبناني لم يتطرق إلى حالة البناء في العقار المشفوع من قبل المشتري بشكل واضح إنما نص على التعويض عن بدل التحسين على عكس القوانين الأجنبية كالقانون المصري، فقد أشار في المادة ٩٤٦ مدني مصري على حالة البناء من قبل المشتري في العقار المشفوع قبل إعلان الرغبة

---

١ – Droit de suretés, 2 ème éd. 1988, n430

بالشفعة وبعد إعلان الرغبة بالشفعة. وإعتبر في الحالة الأولى أن المشتري هو حائز بحسن النية لأنه يبني بدون أن يعلم أن هناك من يرغب في ممارسة حق الشفعة ويقع على الشفيع موجب تعويض المشتري حسب ما يختاره من قيمة إما بأن يدفع له قيمة التحسينات إما التكلفة الفعلية [1].

بينما في القانون اللبناني اعتبر بالمادة ٢٤٩ ملكية عقارية أنه لا يحق للشفيع أن يمارس حقه بالشفعة إلا بعد تعويض المشتري بسبب التحسين الطارئ على العقار بفعله. وكما هو واضح إن لم تنص على حق المشتري بهدم ما بناه فقد قرر بدل التحسين[2]. كما فعل في حالة البناء في أرض الغير.

أما في الحالة الثانية يعتبر بحكم الحائز السيء النية حسب القانون المصري وللشفيع أن يطلب في هذه الحالة الإزالة، إما إذا اختار الإحتفاظ بها فيكون ذلك مقابل دفع قيمة أجرة العمل ونفقات الأغراس وقيمة الأدوات[3].

ونستنتج من هذه النصوص إستبعاد أحكام الإلحاق لأن المشتري عندما أقام هذه المنشآت هو يبني في عقار إشتراه ويتصرف تصرف المالك في عقاره، في حال لم يعطي القانون للشفيع السلطة في ممارسة حقه. كما تستبعد قواعد الإلحاق لأن حتى لو كان القانون ينص في المادة ٢١٦ ملكية عقارية على حق الباني في إحراز ملكية الأرض المبني عليها إذا كانت الأغراس والأبنية تفوق قيمتها قيمة الأرض مقابل ان يدفع لصاحبها قيمة الارض، فهذا لم يرد في قواعد الشفعة حيث لا يوجد نص يعطي المشتري الحق بتملك ما بناه.

وجد الفقيه المصري السنهوري، بالرغم من إختلاف القواعد بين أحكام الإلحاق والشفعة، وجد حالة مشابهة وهي في حال الإلحاق للباني أن يطلب إزالة المباني وهذا يتفق مع قواعد الشفعة في القانون المصري، للمشتري أن يطلب هدم المنشآت، وتعاد الحال الى ما كانت عليه[4].

---

[1] – المادة ٩٤٦ من القانون المدني المصري، رقم ١٣١ تاريخ ١٩٤٨/٧/٢٩ .

– محمود زكي، الحقوق العينية الأصلية، الطبعة الثانية، مطبعة جامعة القاهرة، ١٩٧٨، ص٤٩٩.

[2] – محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ٨ تاريخ ١٩٩٦/٩/٦، مجموعة باز، ١٩٩٦، رقم ٣٥، ص١٥١.

[3] – أنور طلبة، الشفعة والتحيل لإسقاطها، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث، القاهرة، ٢٠٠٤، ص ٥١٠.

[4] – عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، دار التراث العربي، بيروت ١٩٨٦، ص ٣١٢.

نقصد في هذه الحالة عندما يقيم المشتري بناءً في عقار مشفوع قبل الإعلان برغبته بحق الشفعة كان الشفيع مقيد بما يختاره المشتري، إما أن يدفع له المبلغ الذي أنفقه أو مقدار ما زاد في قيمة العقار بسبب البناء أو الأغراس.

وفي حال أقدم المشتري على البناء أو الغرس بعد إعلان الشفيع رغبته في ممارسة حق الشفعة له أن يطلب هدم ما أحدثه المشتري في العقار المشفوع، وإذا إختار أن يحتفظ بالبناء أو الأغراس لا يلزم إلا بدفع قيمة نفقات البناء وأجرة العمل أو نفقات الغرس .

٦ – إذا بنى المحتكر في الأرض المحتكَرة :

يعتبر قانون الملكية العقارية في المادة ١٩٣ أن حق الحكر هو إجارة طويلة، من نوع خاص يعطي المحتكر الحق بأن يبني ويقيم الأغراس وغيرها من المنشآت على أرض الوقف بهدف تحسينه وتعميره بصورة دائمة أو لمدة طويلة لقاء أجر بدل المثل الذي يتغير تبعاً للظروف.

وقد ورد في المادة ٢٠١ من قانون الملكية العقارية:" بما أن حق الحكر هو نوع من الإجارة الطويلة أو المقاطعة، يسقط حق المحتكر بالحكر إن لم يدفع بدل المثل مدة ثلاث سنوات متوالية ".

وعرفته محكمة النقض في مصر أن حق الحكر يعد حقاً عينياً يترتب لصاحبه على أرض الغير ويراد به الإنتفاع بالأرض مدة طويلة هي مدة الحكر، فيكون للمحتكر الاستقرار والبقاء فيها[١].

وقد جاء في قرار محكمة الإستئناف إعتبرت فيه أن أرض الوقف محكر والأبنية والأغراس ملكاً للمحتكرين، فهذا المفهوم يتناسب مع الإجارات التي تعطي المستأجر حقاً عينياً على الوقف وكما حددته المادة ١٩٣ وما يليها من قانون الملكية العقارية[٢].

---

[١] – محكمة النقض المصرية، الطعن ١١٦٩ لسنة ٤٨ ق – جلسة ١١/١٤/ ١٩٨٢ س ٣٣ ص ٩١٠.

[٢] – محكمة استئناف بيروت، الغرفة الخامسةالمدنية، قرار رقم ١٣٠٨ تاريخ ١٩٦٨/١٠/٢٨، مجموعة اجتهادات حاتم، ١٩٦٨، الجزء ١١٤، ص ١٥.

وإذا توافرت هذه الوضعية يُعدّ ما أحدثه المحتكر من بناء أو أغراس في أرض غيره ملكاً تاماً له، وله أن يتصرف فيه وحده أو مقروناً بحق الحكر. وعند فسخ العقد أو إنتهائه يكون للمحكر حق الخيار بأن يطلب إما إزالة الأبنية أو الأغراس أو الإحتفاظ بها مقابل دفع أقل قيمتيهما مستحق الإزالة أو الإبقاء وهذا ما لم يوجد إتفاق يقضي بغيره[١].

---

[١] – محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص ٢٠٦.

خاتمة القسم الأول

أثار موضوع البناء على أرض الغير إهتمام المشرع اللبناني فقام بمعالجتها في قانون الملكية العقارية كقاعدة عامة ضمن باب المتعلق بالإلحاق الصناعي، كون إقامة المنشآت تحدث بفعل تدخل الإنسان لذلك إستبعدنا الإلحاق الطبيعي من موضوع بحثنا كونه يحدث بفعل الطبيعة ولا دخل لإرادة الإنسان فيها.

وبعد تحليل القواعد القانونية المتعلقة في هذا الخصوص والتمحيص ومن خلال آراء الفقهاء وقرارات المحاكم، لم نلاحظ أي إختلاف للفقهاء في تحديد مفهوم الإلحاق الذي يتحقق بفعل تدخل الإنسان، ويقتضي توفر شروط مجتمعة تطلبها القانون للأخذ بأحكامه وإلا طبقت قواعد أخرى خاصة تحكم هذه الواقعة مثل حالتي الإيجار والحكر. كما هناك حالات أخرى تستبعد من نطاقها قواعد الالحاق مثل إذا الفضولي أو الوكيل الذي يبني في أرض رب العمل أو الموكل، وكون الإلحاق يرتب أثراً قانونياً قائماً على إكتساب ملكية الشيء من قبل المالك الأصلي مقابل تعويض يدفع للباني التابع.

وعليه أقدم المشرع على تحديد القواعد التي تنظم العلاقة بين مالك الأرض ومحدث المنشآت، وجعل التعويض الملقى على عاتق صاحب الأرض يختلف بحسب ما كان الباني حسن النية أو سيء النية. فإذا كان الباني سيء النية فإن لمالك الأرض حق طلب إزالة المنشآت، وأعطاه حق الخيار بين إستبقاء المنشآت وبين أن يدفع قيمة المنشآت منقوص منها نفقات الإزالة أو مبلغاً يساوي قيمة الأرض بسبب إقامة المنشآت. أما إذا كان الباني حسن النية، فإن القانون لم يتشدد عليه لا بل ميّزه عن الباني السيء النية، وفي هذه الحالة يحق للباني أن يطلب إزالتها من الأرض، ولكن لا يحق لصاحب الأرض أن يطالب بهدم المنشآت التي أقامها الباني حسن النية.

وفي حال إكتسب صاحب الأرض البناء بالإلحاق، عليه أن يدفع تعويضاً للباني بقيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغاً يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه التحسينات، وفقاً لقانون الملكية العقارية في المواد ٢١٥ الى ٢١٩ التي ترعى هذه الحالات.

وهنا يظهر بوضوح أن المشرّع قد أقدم على التوفيق بين مصلحة مالك الأرض المقام عليها البناء من قبل الغير، والذي يطالب بإنهاء التعرض عن أرضه، هذا من جهة، وبين مصلحة الباني الذي خسر من ذمته بما تكبده من نفقات في إقامة المباني وإستحداث المنشآت فيجب تعويضه على ذلك من جهة أخرى. لننتقل بعد ذلك الى القسم الثاني لدراسة الآثار القانونية للبناء في أرض الغير بوجهيه: حسن النية وسوء النية.

القسم الثاني : الأثار القانونية للبناء في ملك الغير بوجهيه

بإعتبار حق الملكية محمي قانوناً، فإن كل بناء في أرض الغير يعد عملاً محظوراً، وتبعاً لذلك إعتبر القانون أنه لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط التي ينص عليها القانون، لذا ميّز المشرّع اللبناني بين من يعتدي على أرض غيره ويبني فيها بسوء نية، وبين من يبني في أرض غيره بحسن نية .

كثيراً ما يقيم شخص أغراساً أو مباني في أرض يحوزها، ثم يتّضح فيما بعد أنها ملك لغيره وليست له، لعدم تمكّنه مثلاً من إثبات ملكيته أو لأي سبب آخر، وهنا تبرز مشكلة ملكية المباني والأغراس المقامة في أرض الغير، فما هو مصير تلك المحدثات؟

فهل يجوز لصاحب الأرض والباني تملكها على وجه الشيوع تفادياً لنزع المنشآت، وهذا ليس بالحل الصحيح كون الملكية الشائعة تنتهي بالقسمة، أم يطلب صاحب الأرض إزالتها مما ينزل الضرر والتخريب بالمنشآت والأرض؟ أم يتملكها صاحب الأرض لكونه أولى بالحماية مما قد يؤدي الى إثراء بلا سبب لمصلحة صاحب الأرض بمقابل إفقار صاحب المنشآت؟ أم يتملكها الباني مقابل تعويض عادل لصاحب الأرض وذلك خرق لمبدأ الأصل يتبع الفرع؟

عالج المشرع اللبناني موضوع البناء في أرض الغير من خلال النية فأصبحت الأساس الذي تتمحور عليه أحكام الإلحاق في مجموعها، ونتج عن ذلك وضعيتان، ألا وهي حسن نية وسوء نية، ولكل وضعية آثار خاصة بها إضافة إلى مقدار التعويض لصاحب المنشآت. وعليه فمن يقدم على أمر وهو على علم بأن ليس له الحق فيه يجب أن يتحمل مسؤولية عمله بالقدر المناسب، وعلى العكس من ذلك فإذا إعتقد أن له حقاً فيه لا بد من مراعاة ظرفه وفق مقتضيات العدالة، لذلك كون القانون اللبناني أعطى الباني الحسن النية حقوقاً متميزةً عن تلك الممنوحة للباني السيء النية، فإن حسن النية يعتبر هو المبدأ والصحيح حتى يتم إثبات العكس ومن يدعي خلاف ذلك يقع عليه عبء الاثبات. وتبعاً لذلك سنقوم بتقسيم هذا القسم الى فصلين.

الفصل الأول: في حالة حسن نية الباني

فرض القانون لصحة التملك بالإلحاق شروط يجب توافرها ألا وهي وجود حسن النية لدى الباني عند البناء، وفي هذه الحالة يعطى له الحق بأن يختار إما تقاضيه تعويضاً بسبب التحسينات التي أحدثها للأرض من مالك الأرض أو يحق له وضمن الشروط ذاتها أن يتملك الأرض المحدث فيها البناء مقابل أن يدفع ثمن رقبة الأرض لمصلحة مالكها، وذلك في حال موافقة صاحب الأرض على ذلك أو من تاريخ حكم القضاء في حال عدم وجود موافقة رضائية وهذا الحكم هو إنشائي وليس إعلاني لهذا الحق[١].

في هذا الفصل سوف نعالج مفهوم النية المتمثلة في سوء نية الباني وحسنها لما لها من أهمية في تقدير التعويض وإظهار القواعد المتعلقة بالبناء على أرض الغير في قانون الملكية العقارية.

حيث يقصد بالنية لغةً: هو قصد الشيء وعزم القلب عليه، وبعبارة أخرى هي القصد. وهو إعتقاد القلب بفعل شيء وعزمه عليه من غير تردد، والنية وإرادة الفعل مترادفان[٢].

أما إصطلاحاً: فهي تدور جميعها حول معناها اللغوي وهو القصد والعزم.

وعرفتها الشريعة الإسلامية بأنه "من يبني بزعم سبب شرعي أي يظن أنه يبني في ملكه وقد بني ظنه هذا على أسباب معقولة كمن يشتري من الغاصب ولا يعلم بالغصب [٣]".

سنبحث في هذا الفصل، مفهوم حسن النية والآثار المترتبة عليها في المبحث الأول، والمقصود بسوء النية والآثار المترتبة على ذلك في المبحث الثاني.

---

[١] – محكمة استئناف بيروت، قرار رقم ١٥٥ تاريخ ١٩٧١/٢/٤، مجموعة اجتهادات حاتم، رقم ١١٦، ١٩٧١، ص٥٣.

[٢] – عبد الحليم عبد اللطيف القوفي،حسن النية وأثره في تصرفات في الفقه الاسلامي والقانون، الطبعة الأولى، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، ٢٠١٢، ص ٥٤.

[٣] – جمال خليل النشار، النية وأثرها في البناء في ملك الغير، دار الجامعة الجديدة للنشر، ١٩٩٩، ص ٢٧.

لم يتشدد المشرّع اللبناني في حالة الباني الحسن النية كما في حالة الباني السيء النية، وأخذ بمبدأ العدالة وتوافق مصلحة الباني ومصلحة مالك الأرض من خلال الآثار المترتبة عليه، بالإضافة الى أداء التعويض.

المبحث الأول: حقوق صاحب الارض وصاحب الأدوات

بما أن الباني لا يعلم أن في إقدامه على البناء يعتدي على أرض غيره، فهو إذاً بانياً بحسن نية ويجب أن لا يحاسب كما الباني السيء النية، حيث أوضح المشرع هذه المفاضلة من خلال التعويض المستحق للباني الحسن النية بالمقارنة مع الباني السيء النية، وفي هذا المبحث سنوضح المقصود بحسن النية وآثاره في هاتين الفقرتين:

الفقرة الأولى: تملك صاحب الأرض للبناء ما لم يطلب صاحب البناء نزع المنشآت

وقبل التعرض لهذه الحالة، يجب توضيح مفهوم حسن النية.

ولما من أهمية في معيار حسن نية الباني وسوء نيته على حكم البناء في أرض الغير يقتضي تعريفه ومن ثم نرتّب الوضع القانوني الذي يتناسب مع كل حالة بناء في أرض تعود ملكيتها للغير.

وجاء في المادة ٩٠٦ من مجلة الأحكام العدلية : " لكن لو كانت قيمة...البناء أزيد من قيمة الأرض وكان قد أنشأ أو غرس بزعم سبب شرعي...

وعرف القانون المصري في المادة ٩٥٢ من القانون المدني: " إذا كان من أقام المنشآت يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها.. " ويعني هذا النص أن حسن النية تعني إعتقاد من أقام المنشآت أن له الحق في إقامة البناء الذي شيّده في أرض الغير.

وطبقاً لنص المادة ٢١٦ من قانون الملكية العقارية:

« إذا كان الشخص الذي بنى الأبنية أو غرس الأغراس حسن النية، فلا يطالب بالغلة التي تناولها بل يطالب بالأضرار أو التخريبات الحاصلة بسببه، وإذا كان قد بنى أو غرس في الأرض المطلوب إسترجاعها فلا يجبر على نزع الأبنية التي بناها ولا الأغراس التي غرسها، بل يدفع له تعويض عن

التحسين الذي حصل للأرض من هذه الأبنية والأغراس. وإذا كانت الأبنية أو الأغراس تفوق قيمتها قيمة الأرض فلصاحب الأبنية أو الأغراس الحق بإحراز ملكية الأرض المبني عليها أو المغروسة، بعد أن يدفع لصاحبها ثمن رقبة الأرض. »

نلاحظ من خلال هذا النص أن مفهوم حسن النية يتجلى من خلال إعتقاد الباني أن له الحق في إقامة المنشآت، يعني أن الباني يظن أن له سلطة وصلاحية على هذه الأرض وأن القانون يعطيه الحق في أن يقيم ما يشاء من أبنية في الأرض ، مثلاً يظن أن له الحق بأن يحدث بناء في أرض ما ثم يتضح له عدم صحة هذا السبب، كمن يشتري الأرض بعقد ثم يظهر فيما بعد بطلان السبب.

فالشك حول ملكية العقار ينفي حسن النية لأنه يتوجب عدم وجود أي شك بملكية من يقوم بالبناء[١].

ولا يكفي كي يعتبر الباني حسن النية بأن يبني على مرأى من مالك الأرض الحقيقي بل يقتضي أن يتصرف بالأرض كما لو كان بالإستناد الى سند ناقل للملكية يجهل عيوبه أو بتأويل ملك، كما هي حالة الوريث الذي ينبري له فيما بعد وريث يحجبه وان حسن النية يزول بالإنذار أو بالدعوى[٢].

ويعد الباني أو الغارس حسن النية إذا كان يعتقد أنه يملك الأرض التي بنى عليها بالإستناد الى سند تملك كان يجهل أنه مشوب بالبطلان[٣]. أو إذا كان يعتقد أن له الحق في إقامة المنشآت على هذه الأرض، يُعدّ كبانٍ حسن النية المشتري أو الموهوب الذي ألغي سنده او أبطل نتيجة دعوى إبطال او إلغاء او فسخ بالرغم من المفعول الرجعي المرتبط بها[٤].

والمبدأ أن الباني حسن النية وعلى صاحب الأرض إقامة الدليل إذا أراد أن تطبق على واضع اليد قواعد الباني السيء النية.

---

١ –محكمة التمييز، الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم ١٠٢ تاريخ ٢٠١٤/١١/١٨، كساندر، ٢٠١٤، ص٨٢٣.

٢ – محكمة التمييز، الغرفة الجزائية السابعة، قرار رقم ٣١١ تاريخ ٢٠٠٦/٧/١٣، كساندر،٢٠٠٦، ص ٨٢٣.

٣ – محكمة التمييز، قرار رقم ٧٥ تاريخ ١٩٧٢/١٢/١٩، مجموعة باز، رقم ٢٠، ١٩٧٢، ص٢٥٤.

– Civ, 8 juillet 1978, Dalloz 1987, IR193

٤ – Ghestin, traité de droit civil,les biens, op.cit.n 192

وإعتبرت محكمة الإستئناف في قرار لها أن كلما كان الباني يجهل العيب الذي يلحق بسند الملكية والذي يؤدي إلى إبطاله هو حسن النية. وفي حال إرسال إنذار، أو تقديم دعوى تتعلق بالمطالبة بملكية الأرض، يجعل منه بانٍ سيء النية، ولا يعود له التمسك بحسن النية[1].

كما اعتبرت محكمة التمييز أن مجرد التسامح خاصة بين الأب وأولاده لا يكفي للقول بتوفر حسن النية خاصة مع عدم وجود أي مستند صادر عن الأب يثبت تنازله عن عقاره لمصلحة ابنته[2]. وبالتالي لا يجوز استغلال تسامح الوالد للمطالبة بتملك العقار .

أما بالنسبة للسند المحق، إعتبرت محكمة الإستئناف أن السبب الصحيح يؤخذ به عند تقدير حسن نية الباني من سوء نيته، فالباني هو حسن النية إذا كان يستند في إحداث المنشآت إلى السبب الصحيح الذي يحوزه. ومصدر السبب إما عقد عادي الذي ينشأ موجب شخصي على البائع، وإما عقد رسمي[3].

إشترط القانون اللبناني في المادة ٣٧ من القرار ١٨٦/١٩٢٦ والمادة ٢٥٧ من قانون الملكية العقارية، للحكم بصحة السند وإعتباره محقّاً يجب توفر الشروط التالية مجتمعةً:

- أن يكون ذا تاريخ صحيح،
- أن يكون موضوع هذا السند نقل ملكية العقار الموضوع اليد عليه،
- وأن يكون صادراً عن غير المالك الحقيقي، سواء كان ذا توقيع خاص أم سند رسمياً.

حتى القانون المصري أخذ بهذا الإتجاه وإعتبر في المادة ١/٩٦٠ من القانون المدني المصري، أنّه يُعدّ حسن النية من يحوز الحق وهو يجهل أنه يعتدي على حق الغير إلا إذا كان هذا الحق ناشئاً عن خطأ جسيم.

---

[1] – محكمة استئناف بيروت، قرار رقم ٤٥٩ تاريخ ١٢/ ١٩٤٧/١١، النشرة القضائية، ١٩٤٨، ص ١٧١.

[2] – محكمة التمييز، الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم ٨١ تاريخ٢٠٠٩/١١/١٢، العدل ، ٢٠١٠، العدد ٢ ، ص ٦٢١.

[3] – محكمة استئناف بيروت، قرار رقم ١٨٩ تاريخ ١٩ شباط ١٩٥٢،عفيف شمس الدين، المصنف الاجتهادي، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقية، ٢٠١١، ص ٢٧٣ .

بما أن معيار حسن النية يمكن أن يتبدّى دون سبب صحيح، فالقانون لم يأخذ بالسند المحق كشرط مستقل بحد ذاته، فقد يستند الحائز في حيازته إلى سند قانوني، ولكن هذا السند قد يكون معيباً لصدوره من غير مالك أو لعدم إستيفائه للشكل الذي رسمه القانون، والحائز هنا لا يعلم أن السند شابه عيب فيعتبر بذلك بانياً بحسن نية، لذا أن هذا المعيار يتوفر من خلال إعتقاد الباني الأكيد ودون أي شك بأن العقار إنتقل إليه من المالك الحقيقي وإلا إعتبر الباني في غير ذلك سيء النية. أما إذا كان الجهل ناشئاً عن خطأ جسيم فإنه يعتبر سيء النية، كشراء العقار بثمن بخس مع شرط عدم الضمان أو العلم بعدم صحة سند البائع وبطلانه[1].

لقد ميّز المشرّع بين الخطأ العادي والخطأ الجسيم، فالخطأ العادي لا يؤثر على معيار حسن النية أما الخطأ الجسيم يُعدّ قرينة على سوء النية. يوجب الإجتهاد اللبناني في حالة البناء في أرض الغير إمكانية إثبات حسن النية نسبة للظروف التي رافقت البناء[2].

اعتبرت محكمة التمييز تبعاً لذلك أنه لتملك العقار بالإلحاق يقتضي إلى جانب توفر حسن النية الذي يكمن بإعتقاد الباني ان العقار الذي يبني عليه يعود له، وجود أسباب تبرر هذا الإعتقاد[3].

وفي حال أقرّ الباني بتشييد بناء على عقار الغير لمجرد تملكه حق السطحية لا يشكل مبرراً لحسن النية من عدمها كما لا يشكل من جهة أخرى سبباً من أسباب تملّك حق رقبة العقار موضوع النزاع بالإلحاق[4].

وبالنتيجة إن سوء النية يعد واقعة يعود تقديرها لقضاة الأساس الذي يتعين عليهم التحقق من توفرها، ففي حكم لمحكمة التمييز أكدت أن عملية التعدي على الأرض الممسوحة ليس دليلاً قاطعاً على سوء

---

[1] – نادر عبد العزيز شافي، وضع اليد على الملكية بمرور الزمن، مجلة الجيش، العدد ٣٠٦،كانون الأول ٢٠١٠

[2] – محكمة استئناف بيروت، قرار رقم ٣٠٧ تاريخ ١٩٧٤/٢/٢٨، مجلة العدل، رقم ٣، ١٩٧٤، ص ٣٥٤.

[3] – محكمة التمييز، الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم ٨١ تاريخ ٢٠٠٩/١١/١٢، كساندر،٢٠٠٩، ص ٨٢٣.

[4] – القاضي المنفرد في كسروان الناظر في الدعاوى العقارية، قرار صادر بتاريخ ٢٠٠٩/٧/١٤، مجلة العدل، ٢٠١٠، العدد ٢، ص٨٢٦.

النية إنما يعود تقديره لمحكمة الأساس ما إذا كان متوافراً سوء النية أو حسن النية من أجل التملك بالإلحاق ومن خلال الأدلة والقرائن، وذلك لا يخضع لرقابة محكمة التمييز إلا إذا حصل تشويه في المستندات أو في الوقائع المبينة او في الأقوال[1].

وعليه إن معيار حسن النية وفقاً للقانون هو أن يعتقد من أقدم على إقامة المنشآت بأن له الحق في إقامتها، فالباني غير ملزم أن يكون من الناحية القانونية حائزاً أي سند بل يتم الإكتفاء فقط في الإعتقاد أن له الحق في تشييد البناء حيث لا داعي لوجود السبب الصحيح.

وقد قضت محكمة الإستئناف في قرار لها أنه لتبيان ما إذا كان الباني أو الغارس حسن النية، يكفي أن يكمن في إعتقاده أن أثناء إنتقال العقار اليه، أنه يملك الصك الذي يخوله نقل ملكية العقار إليه، ومن ثم يتبين عدم صحة هذا الإنتقال. وذلك عكس حالة التصرف بالعقار، لأن مبدأ علنية القيود تمنع على المتصرف أن يحتج بالملكية لكونه يتصرف فيه لتأكيد معيار حسن نيته[2].

ومن خلال نص المادة ٢١٦ من قانون الملكية العقارية يظهر أن المشرّع قد أخذ بمعيار حسن نية الباني من خلال عدة وضعيات، أولاً أنه لم يسمح لصاحب الأرض في طلب الهدم وثانياً أنه أعطى الحق لصاحب البناء أن يطلب الإزالة وثالثاً أن التعويض الذي يعود لصاحب البناء يقدر على نحو أفضل بعكس حالة البناء بسوء نية.

في حال إستطاع الباني على أرض مملوكة لغيره إثبات حسن نيته، وتقدم مالك الأرض بدعوى استحقاق وإعادة الأرض، عندئذ لا يحق لصاحب الأرض أن يطلب إزالة البناء بل يمكنه تملك البناء على أن يدفع تعويضاً للباني عن التحسينات التي حصلت للأرض من هذا البناء أو الأغراس.

---

[1] – محكمة التمييز المدنية، قرار رقم٣٩ تاريخ ١٩٧١/٣/٢٦، مجموعة باز،١٩٧١، رقم ١٧، ص ٣٠٣.
– محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ٤ تاريخ ١٩٧٠/٤/١٠، مجموعة باز، ١٩٧٠، رقم ١٨، ص ١٧١.

[2] – محكمة استئناف البقاع، قرار رقم ٩٥ تاريخ ١٩٦٢/٨/١٤، مجموعة اجتهادات حاتم، ١٩٦٩ رقم٥١، ص٦٠.

وبالتالي منع المشرّع اللبناني مالك الأرض من المطالبة بنزع البناء فيحق له تملكه مع التعويض العادل للباني لأن المشرّع أراد أن يأخذ مقتضيات العدالة في عين الإعتبار التي تعتبر من المبادئ الأساسية في حالة حسن النية وذلك كون الباني الحسن النية عند إقامته للبناء، لم يكن يهدف الى إلحاق الضرر بصاحب الأرض بل إتجه الى تحقيق المنفعة لمصلحته. وإن إمتلاك صاحب الأرض للبناء، مرتبط بعدم إمكانية صاحب البناء المطالبة بالإزالة، لأنه يلتزم بإعادة الحال لما كانت عليه قبل البناء مقابل تعويض لصاحب الأرض عما يعادل الأضرار التي لحقت به نتيجة الهدم. والمشرّع عندما حصر هذا الحق بصاحب البناء من دون صاحب الأرض قد راعى مصلحة الباني حسن النية.

والمادة ٢١٦ من قانون الملكية العقارية لم تحدد مهلة معينة لمطالبة صاحب البناء بالإزالة كما أن بعض التشريعات الأجنبية أجازت تملك الباني للمنشآت التي أقامها وبذلك تبقى ملكية الأرض لصاحبها ويكتسب الباني أو الغارس ملكية المنشآت أو الأغراس المقامة عليها. وهذا الموضوع يؤدي إلى إنشاء حق السطحية لمصلحة الباني وهذا ما حظرته المادة ٣١ من قانون الملكية العقارية لذا يجب إستبعاده طبقاً للقانون اللبناني حتى لو أخذت به التشريعات الأجنبية[١].

الفقرة الثانية: حقوق الباني إذا تملك صاحب الأرض البناء

أعطى المشرّع اللبناني لصاحب الأرض عدة إحتمالات في حال لم يطلب الباني هدم المنشآت، فينشأ للباني حقوقاً بوجه صاحب الأرض وهذا الأخير لا يكتسب ملكية البناء المقام على أرضه دون أن يدفع تعويضاً للباني وعليه:

١- دفع ما زاد في قيمة الأرض بسبب البناء:

في حال تملك صاحب الأرض البناء، له أن يدفع ما زاد من ثمن الأرض للباني سواء كان سيء النية أو حسن النية[٢].

---

١ - عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الاصلية، مرجع سابق، فقرة ٢١٤.

٢ - رضا عبد المجيد عبد البارئ، الوجيز في الملكية والحقوق العينية، مرجع سابق، ص ١٦٧.

ويتم تخمين هذه الزيادة من خلال خبير يقدر ثمن المثل للأرض وهي خالية، ثم يقوم بتقدير ثمن المثل للعقار بعد إنشاء البناء والفرق بين الثمنين هو ما زاد في قيمة الأرض بسبب البناء.

إذاً المبدأ في تقدير الزيادة في ثمن الأرض يكون إنطلاقاً من الزيادة الناشئة بسبب البناء، وبالنتيجة إن صاحب الأرض يلزم فقط بدفع ما زاد في قيمة الأرض، هذا يعني وجوب توافر علاقة سببية مباشرة بين البناء والزيادة في ثمن الأرض وعليه فإن صاحب الأرض يتملك بحكم الإلحاق المنشآت أو الأغراس التي أقيمت على أرضه مقابل تعويض عادل للباني. وللباني الحسن النية الحق في تقاضي التعويض من جراء التحسين الذي لحق بالأرض.

منح المشرع اللبناني في المادة ٢٧٢ من قانون الموجبات والعقود للدائن ممارسة هذا الحق وإستثنى محرز الأشياء المفقودة أو المسروقة ومحرز الأشياء التي إنتزعت بالعنف من صاحبها الحقيقي. وحق الحبس يعمل به في العقود المتبادلة التي تستوجب دائناً ومديناً، كما سمح بممارسته عندما يكون فيها الدين مرتبطاً بموضوعه أي حيث يكون التلازم موجوداً بين الموجب المطلوب، والدين المختص بمن يتوّسّل حق الحبس من أجل الموجب، مثلا يحق لواضع اليد ممارسة هذا الحق أو إلى المستثمر أو محرز الشيء المرهون بدون أن يكون هناك أي تمييز بين الأموال المنقولة وغير المنقولة ولا بين الحابس الحسن النية والسيئ النية[١].

ونلاحظ أن هذه النتيجة هي ذاتها المعتمدة في الإثراء بلا سبب. وعليه تقدر الزيادة في ثمن الأرض بتاريخ إسترداد العقار وليس من تاريخ إحداث المنشآت حيث إن الكاسب لا يلزم بالرد إلا بقدر الكسب الذي يكون له يوم الإدعاء أي يوم المطالبة[٢].

إذ أن تاريخ الإسترداد هو التاريخ الذي يكسب فيه صاحب الارض ملكية المنشآت او الأغراس بالالحاق ويتحقق فيه إثراؤه[٣].

---

١ – المادة ٢٧٢ من قانون الموجبات والعقود اللبناني، مرجع سابق.

٢ – المادة ١٤٢ من قانون الموجبات والعقود اللبناني، مرجع سابق.

٣ – عبد المنعم فرج الصده ،الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، فقرة ٢١٤ ص٣٢٧.

٢- دفع قيمة المواد وأجرة العمل

وهذا الخيار يقوم على أنه في حال إقامة الباني الذي يعتقد بأحقيته في إحداث منشآت أو أغراس على أرض تعود ملكيتها للغير، لمالك الأرض الخيار إما أن يدفع تعويضاً للباني ويقوم تقديره على أساس قيمة المواد وأجرة العمل أو على أساس ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت. والمقصود من هذا التعويض هو التكلفة الفعلية التي تكبدها الباني في إحداث المنشآت وهي التي زادت من الجانب السلبي في ذمته المالية بهدف تشييدها، فالعبرة إذاً هي بما أنفقه المحدث فعلاً من مبالغ لشراء المواد وأجرة العمال، دون النظر الى تكلفة بناء مماثل[١].

ومن خلال هذا التقدير فقد ميّز المشرّع الباني الحسن النية وحدد التعويض على أساس مصلحته، فقد أراد أن لا يثرى صاحب الأرض على حسابه. إن تقدير التعويض الذي يكون على أساس مبلغ إجمالي هو إنتقاص من مصلحة الباني وظلم له لأن هذه القيمة تقل بكثير عن قيمة الأدوات وأجرة العمل، ويقع على عاتق صاحب الأرض دفع التعويض وقت المطالبة به[٢].

كما أن محكمة التمييز اللبنانية في قرار لها أكدت أن الباني الحسن النية لا يمكن إلزامه بنزع الأبنية التي بناها ولا الأغراس التي غرسها، إنما يجب أن يُدفع له تعويض عن التحسين الذي حصل للأرض بسبب هذه الأبنية والأغراس. وفي حال زيادة قيمة المنشآت والأغراس عن قيمة الأرض فالنص يعطي الباني أو الغارس الحق في تملك الأرض المشادة عليها هذه المنشآت او الأغراس مقابل تعويض صاحبها[٣].

---

[١] - جمال الحاج ياسين، أحكام الزعم بسبب شرعي في الإلتصاق الصناعي، مرجع سابق، ص١٤٠.

[٢] - جمال الحاج ياسين، الإلتصاق الصناعي، مرجع سابق، ص١٠٥ و١٠٦

[٣] - محكمة التمييز، قرار رقم١ تاريخ ١٩٦٠/١/٩، مجموعة باز،١٩٦٠، رقم ٨، ص٩١ .

- محكمة التمييز، قرار رقم ٣٥ تاريخ ١٩٦٦/١١/٢٣، مجموعة باز، ١٩٦٦، رقم ١٤، ص١٤٧.

والتعويض الذي يأخذ به صاحب الأرض يساوي ثمن رقبة الأرض بصرف النظر عن المنشآت او الأغراس المقامة فيها ويتم تحديد الثمن وفقاً للسعر الرائج لحظة إتفاق الباني مع صاحب الأرض التي يتملكها، أو بوقت صدور الحكم بالتملك عند عدم وجود مثل هذا الإتفاق[١].

وهنا يتم التساؤل بأن حق الباني بالبناء المحدث على أرض الغير هل هو حق عقاري او منقول؟ يعتبر حق عقاري بلا جدال في حال كان من أقام البناء هو المنتفع نفسه لأن له حق عيني على الأرض، أما حق واضع اليد على المباني التي أقامها في أرض الغير والتي تعود إليه بلا حق، فهو منقول حتى لو كان البناء قد حصل بحسن نية إلا اذا أجازه مالك البناء صراحةً أو ضمناً ويخضع حق الباني إلى قواعد حق السطحية على أرض الغير .

أما فيما يختص بالمستأجر أو المزارع إن الحق هنا هو منقول حتى لو كان يختص بأموال غير منقولة، والأغلبية ميّزت بين ما إذا كانت الملكية تعود للمؤجر أو المستأجر بنهاية العقد ويخضع هذا الحق لأحكام عقد الإيجار، للأسباب التالية :

- أنه لا يمكن للمستأجر أو المزارع أن يؤمن على البناء الذي أقامه.
- لا يمكن لدائنيه إلقاء حجز عقاري على البناء.
- التنازل يعتبر تنازلاً عن حق منقول بالنسبة لقواعد التسجيل.

ويعد حقاً عقارياً للأسباب التالية:

- يمكن أن يؤمن على البناء
- إن دائني المزارع يمكنهم حجز المباني حجزاً عقارياً.
- يخضع بيع المباني من قبل المستأجر لنظام التسجيل.

---

[١] – محكمة التمييز، قرار رقم ١٣٢ تاريخ ١٩٦٩/٦/٢٠، مجموعة باز ،١٩٦٩، رقم ١٧، ص ٣٣٣.
– محكمة استئناف بيروت، تاريخ ١٩٥٨/٥/٣٠، مجموعة اجتهادات حاتم،١٩٥٨، رقم ٣٤، ص٦٦.
– محكمة استئناف بيروت، قرار رقم ١٥٥ تاريخ ١٩٧١/٢/٤، مجموعة اجتهادات حاتم، ١٩٧١، رقم ١١٦، ص ٥٣.

- يستوفي رسم التسجيل العقاري في حالة البيع[1].

من خلال تفصيل حقوق الباني حسن النية ومالك الأرض، يتحتم على الباني أن يتوقف عن متابعة البناء في أرض الغير وخاصة إذا تم إنذاره من قبل صاحب الأرض وإقامة دعوى إستحقاق لإسترداد عقاره كما كان، وإلا إعتبر متعدياً على أرض الغير، وعندها في حال طلب صاحب الأرض هدم البناء، يسأل عما أقامه في الأرض وتسبب به ويترتب عليه تعويض عن الضرر الذي أنتجه.

المبحث الثاني: أداء التعويض في حال كان الباني حسن النية وكيفية تقاضيه للتعويض

وبالعودة إلى قانون الملكية العقارية المختصة بالإلحاق الصناعي والتعويض حيث ربطه المشرع "بالنية" ، سنقوم في هذا المبحث بشرح كيفية أداء التعويض للباني ومن ثم إلى كيفية إجراء تسجيل البناء الملتحق به من خلال إثبات ملكيته أولاً، وذلك من خلال فرعين.

لقد ذكرنا أن مالك الأرض يتملك بالإلحاق المنشآت أو البناء او الأغراس التي يحدثها أجنبي بمواد يملكهاعلى أرض الغير مقابل دفع تعويض لمن أحدثها، وذلك ما لم تتم إزالة المنشآت أو لم يتم تمليك الأرض لمن أقام البناء والمنشآت لقاء دفع ثمنها. وهذا يختلف بين الباني الحسن النية والسيئ النية.

ونص المادة ٢١٦ من قانون الملكية العقارية، لم يلزم الباني الحسن النية على إزالة الأبنية التي أقامها، بل ألزم صاحب الأرض بالإحتفاظ بالأغراس والمنشآت فيصبح مالكاً لها بموجب الإلحاق، ذلك لقاء تعويض يدفعه للباني عما تكبده من نفقات في سبيل إقامة المنشأت، مثل نفقات البناء، ويستحق التعويض عن التحسين بسبب البناء الذي أقامه في الأرض أو بسبب الزيادة في ثمنها.

---

[1] - زهدي يكن، شرح مفصل لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، الجزء الاول، الطبعة الثانية بيروت، ١٩٥٩، ص٤٥.

فإذا كانت قيمة البناء والأغراس تفوق قيمتها قيمة الارض، للباني الحق بتملك رقبة الارض لقاء دفع قيمتها. إذاً أن التعدي الحاصل لا يؤدي حكماً إلى التملك، بل يخول الباني الحسن النية طلب تملك العقار بالإلحاق عند توفر شروط المادة ٢١٦، ويشكل بذلك الإلحاق سبباً من أسباب كسب الملكية، وإعتبرت محكمة التمييز اللبنانية في قرار لها أن المادة ٢١٦ تتطلب أن يتقدم الباني الحسن النية ويطلب التملك بالإلحاق كي يتسنّى للمحكمة أن تصدر حكمها المدعم بنص القانون والذي يقول بنزع ملكية الغير من مالكه لحساب الباني لقاء تعويض يدفع لمالك العقار ووفقاً للبدل المقرر قانوناً، وإن هذا التعويض يقدر بتاريخ الحكم الذي يخوّل نقل العقار للباني وفي كل الأحوال يجب أن تحصّل الثمار من قبل الحائز الحسن النية[١].

وطبقت المحاكم قرار محكمة التمييز في عدة أحكام، إعتبرت أن الحكم الذي يصدر نتيجة طلب الباني الحسن النية هو حكم إنشائي للحق، ينشأ حق التملك وليس حكم معلن لحق سابق، ولذلك يجب تقدير قيمة التعويض بتاريخ صدور الحكم الذي بموجبه يتملك الباني العقار الذي أحدث فيه التغيير[٢].

وإعتبرت محكمة التمييز في قرار آخر أن مفعول التمليك ينشأ من تاريخ إنبرام الحكم، وليس للحكم الصادر بالتمليك من عدمه مفعول رجعي، وأنه لا تأثير على قيود السجل العقاري والتي تبقى نافذة إلى حين صدور الحكم المبرم[٣].

---

١ – محكمة التمييز، قرار رقم ١٣٣ تاريخ ٢٠ حزيران ١٩٦٩، عفيف شمس الدين، المصنف الإجتهادي العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقية،٢٠١١، ص٢٦٨.

٢ – محكمة استئناف بيروت، الغرفة المدنية الثانية، تاريخ ١٩ كانون الأول ١٩٧٤، مجموعة اجتهادات حاتم، ١٩٧٤، الجزء١٦١، ص٢٤٤.

– محكمة استئناف بيروت،الغرفة المدنية الثانية، تاريخ ٤ شباط ١٩٧١، مجموعة اجتهادات حاتم،١٩٧١، الجزء١١٦ ص٥٤.

٣ – محكمة التمييز، الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم ٤١ تاريخ ١٤ نيسان ١٩٦٧، عفيف شمس الدين، المصنف الاجتهادي العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقية،٢٠١١، ص ٢٧٠.

نرى أن قرارات المحاكم لم تكن مستقرّة بخصوص تاريخ تقدير تعويض صاحب الأرض، حيث صدرت عدة قرارت إعتبرت أن تاريخ تقدير التعويض هو تاريخ إقامة الدعوى، وإعتبرت أنه تطبيقاً للمادة ٢١٦ والتي تنص على حق تملك الباني الحسن النية بالإلحاق، أنه يجب تحديد ثمن الأرض والبناء بتاريخ إقامة الدعوى[1].

هذا التعويض يحصل عليه في أغلب الأحوال الباني وذلك قبل صاحب الأرض وأنه هو من يتملك الأرض التي أقام عليها المنشآت، وفي حال لم ينفذ مالك الأرض موجبه بأداء التعويض للباني أن يمارس حقه بحبس الأرض المنصوص عنه في قانون الموجبات والعقود حتى يستوفي قيمة التعويض، وفي حال عدم قدرته على تنفيذ الموجب بكامله، له الحق بتقسيط قيمة التعويض.

تنصّ المادة ٢٧٢ من قانون الموجبات والعقود:

« إن حق الحبس لا ينحصر في من كان دائناً ومديوناً بموجب عقد متبادل بل يوجد ايضاً في كل حالة يكون فيها الدين متصلاً بموضوعه اي حيث يكون التلازم موجودا بين الموجب المطلوب، والدين المختص بمن يستعمل حق الحبس من اجل الموجب فهو اي حق الحبس يعود مثلا الى واضع اليد او الى المستثمر او محرز الشيء المرهون بدون ان يكون ثمة تمييز بين الاموال المنقولة وغير المنقولة ولا بين الحابس الحسن النية وسيئها وإنما يحرم حق الحبس محرز الاشياء المفقودة او المسروقة ومحرز الاشياء التي انتزعت بالعنف من صاحبها الحقيقي.»

ويتبين من نص المادة المذكورة أعلاه أن لمحدث المباني حق حبسها مع الأرض المقامة عليها حتى إستيفاء قيمة التعويض.

[1] – محكمة بداية بيروت، قرار رقم ٣٥ تاريخ ١١ كانون الثاني ١٩٥٠، مجموعة اجتهادات حاتم، ١٩٥٠، الجزء ٦، ص٣٥.

لذلك سنتطرق في هذا المبحث إلى حق صاحب الأبنية والأغراس في حبس ما بناه حتى إستيفاء التعويض، وثانياً حق صاحب الأرض في طلب التقسيط في غياب النص القانوني في فرعين منفصلين.

الفقرة الأولى: حبس الباني للمنشآت حتى يستوفي التعويض

يحق للدائن(الباني) الذي يحوز المنشآت ومعها الأرض، ممارسة حقه بحبس المنشآت والمباني عندما يمتنع صاحب الأرض، المدين بالتعويض، عن أداء موجبه وذلك لحض المدين على إيفاء موجبه كاملاً [١] . وكما أشرنا سابقاً أن ممارسة حق الحبس تعود أيضاً عند وجود تلازم بين الدين العائد لمن يستعمل حق الحبس من أجل الموجب وبين الموجب المطلوب وليس فقط في العقود المتبادلة عند وجود دائن ومدين، كما لمحرز الشيء بدون ان يكون ثمة تمييز بين الأموال المنقولة وغير المنقولة ولا بين الحابس السيئ النية ولا حسن النية ما عدا ما استثني من هذا الحق في نص قانون الموجبات والعقود، وهو محرز الاشياء المفقودة او المسروقة او التي إنتزعت بالعنف من صاحبها الحقيقي[٢].

وللإحتجاج بحق الحبس يجب أن يتوافر عدة شروط متعلقة بصفة الدين ألا وهي:

- أن يكون الدين المتعلق به أكيداً،
- أن يكون الدين مستحقاً،
- أن يكون الدين معلوم المقدار وخالياً من النزاع، وأن كل نزاع جدي يقوم عليه يحول دون نشوء حق الحبس[٣].

والمشرع في المادة ٧١٨ من قانون الموجبات والعقود ميّز بين تحرير الدين وإستحقاق الدين فالنزاع المتعلق بالتحرير لا يؤثر على إعتبار الدين مستحق الأداء وخاصة بالنسبة لحائز الشيء أو

---

[١] – عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص ٤٠١

[٢] – المادة ٢٧٢ من قانون الموجبات والعقود، مرجع سابق.

[٣] – محكمة التمييز،الغرفة المدنية الخامسة، قرار رقم ٥١ تاريخ ١٩٩٦/٥/٢، مركز الدراسات و المعلوماتية القانونية www.legallaw.ul.edu.lb

محرزه إذا تكبد نفقات ضرورية أو نافعة، فإن له الحق أن يمتنع عن رد الشيء حتى يستوفي ما هو مستحق له، إلا اذا كان موجب الرد ناشئاً عن عمل غير مشروع.

في حال تملك صاحب الأرض المنشآت المقامة على أرضه بالإلحاق،على الباني موجب تسليم المنشآت والمباني، وعلى صاحب الأرض موجب أداء التعويض لمصلحة الباني، وسبب موجب صاحب الأرض بالتعويض هو موضوع موجب الباني في تسليم المنشآت. فتوافرت بذلك شروط الحبس وجاز لصاحب المنشآت أن يحبسها عن صاحب الأرض ودائنيه وعن أي شخص تنتقل إليه ملكية المنشآت وذلك حتى يستوفي صاحب المنشآت التعويض المستحق له[1].

الفقرة الثانية: حق صاحب الأرض في تقسيط مبلغ التعويض

أخذت معظم التشريعات وخاصة القانون اللبناني بالتعويض النقدي عن العطل والضرر، كمصر والعراق وفرنسا ولبنان.

تنصّ المادة ١٣٦ من قانون الموجبات والعقود على:

"يكون التعويض في الأصل من النقود، ويخصص كبدل عطل وضرر، غير أنه يحق للقاضي أن يلبسه شكلاً يكون أكثر موافقة لمصلحة المتضرر فيجعله حينئذ عيناً ويمكن أن يكون على الخصوص بطريقة النشر في الجرائد."

سمح القانون اللبناني للمدين بالتعويض عندما يعجز عن إيفاء موجبه كاملاً أن يدفعه على أقساط متتالية لمدة معينة وذلك مقابل أن يقدم تأميناً يضمن فيه حق الدائن. وهذا ما إعتمدته معظم التشريعات كمصر وسوريا والعراق، حتى أنهم إعتبروا أنه يمكن إعادة النظر في قيمة التعويض[2]، إلاّ أن القانون اللبناني يمنع تعديل القيمة في تقدير التعويض، وخصوصاً عندما يتعلق التعويض بمدى

---

[1] – القاضي المنفرد المدني، قرار رقم ٤ تاريخ ٢٠١١/١١/٢٨، مجلة العدل، ٢٠١٢، ص ٢٠٠٢.

[2] – الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية، قرار رقم ٥٢ تاريخ ١٩٨٦, قاعدة ٢٦٦– مز القانون ١٩٩٣– رقم مرجعية حمورابي ٢٤٠٢٤.

توافقه مع التقلبات الاقتصادية، فقد يكون غير كافٍ لتعويض من لحق به الضرر، أو قد يكون دفع التعويض مرهقاً للمدين مع عدم أخذ القانون اللبناني بنظرية الظروف الطارئة[١].

حيث تنصّ المادة ٣٠٠ من قانون الموجبات والعقود:

".... ويحق للقاضي أن يمنح المديون الحسن النية مهلاً للإيفاء فيجعل الدين أقساطاً لمدة طويلة أو قصيرة حسب مقتض الحال".

وقد صدر في هذا الخصوص قرار صادر عن محكمة التمييز اللبنانية، صدقت فيه قراراً إستئنافياً الذي أعطى مهلة للمميز عليها لتقسيط المبالغ المحكوم بها[٢].

وفي قرار آخر صدر عن محكمة التمييز المدنية أكد أنه في حال كان المدين حسن النية للقاضي أن يمنحه مهلة للإيفاء ولم يشترط القانون أن يقضي بذلك في ذات الحكم القاضي بأساس الدعوى[٣].

أما بعد النطق بالحكم لا يجوز منح المدين أجلاً[٤].

و بالنسبة للنفقات التي تُصرف على البناء ميّز المشرع بين النفقات الضرورية والنافعة والكمالية .

فالضرورية هي حتماً على المالك والتي ينفقها لصيانة ملكه، فهو ملزم بأدائها بكاملها إلى من قام بدفعها، إلا أنه غير ملزم بالنفقات الكمالية التي لم تؤد إلى زيادة في قيمة العقار، أما النفقات النافعة فهي تؤدي الى زيادة في قيمة العقار، له الحق إما بإعادتها إلى من أنفقها أو إعادة ما أنتجته من زيادة في قيمة العقار.

---

[١] – سامي منصور،تعليق على قرار رقم ١١ تاريخ ١٩٨٧/١/١١، مجموعة اجتهادات حاتم، ١٩٨٧، رقم ١٩١.

[٢] – محكمة التمييز المدنية، قرار رقم٢٧ تاريخ ٢٠٠٨/٣/١٩، مركز الدراسات والابحاث في المعلوماتية القانونية www.legiliban.ul.edu.lb

[٣] – محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ٨٢ تاريخ ١٩٥٦/١١/٣٠، مجموعة باز، ١٩٥٦، رقم ٦، ص١٥٢.

[٤] – القاضي المنفرد المدني الناظر بالدعاوى المدنية، قرار رقم ٢١٣٩تاريخ ١٩٥٤/٨/٤، مجموعة اجتهادات حاتم، ١٩٨٠ رقم ٢٣، ص ٥٨/٥٧

وعند تقدير التعويض يأخذ القاضي بعين الإعتبار قدرة المالك ونية الحائز كي لا يتحمل المالك مبالغ جسيمة أنفقها غيره على أرضه، وفي حال تبين أن التعويض مرهق له فللقاضي الحق بمنحه مهلة للإيفاء أو تقسيط التعويض على دفعات وبأي وسيلة يسمح بها القانون .

إذاً يمكن للمدين طلب تقسيط التعويض على فترات يحددها القاضي وله بالتالي تأجيل الوفاء إلى وقت محدد. يمكن القول إن المشرع تنبه لحالة المدين وقدرته على وفاء الموجب كاملاً، ولقيمة التعويض.

ونلاحظ من خلال ما تم بحثه في هذا الفصل أن المشرّع منح الباني الحسن النية إمتيازات تفوق تللك التي تحق لصاحب الأرض، منحه طلب إزالة المنشآت حصرياً. وفي حال تملك صاحب الأرض بالإلحاق المنشآت المقامة على أرضه من قبل الغير، عليه أن يدفع تعويضاً عادلاً للباني من جراء التحسينات التي تسببت بها المباني، ومنحه إمكانية التقسيط في حال عجزه عن الدفع.

لننتقل إلى الفصل الثاني لعرض الآثار القانونية للبناء في ملك الغير من الوجهة الثانية وهي حالة سوء النية، وسوف نتطرق في المبحث الاول الى الإلتزمات القانونية المفروضة على الباني السيء النية وكيفية إلتزامه بأداء العطل والضرر أو التعويض.

الفصل الثاني: في حالة سوء نية الباني

سبق وأشرنا أن حق الملكية محمي ومؤطر بموجب أحكام القانون والمواثيق الدولية. فالإرتباط بالأرض وحيازتها ونقلها هي قيم موجودة منذ فترة طويلة في مجتمعنا حتى أن المادة ١٧ من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان إعتبرت أن حق الملكية حق مقدس ولا يجوز حرمان أي شخص منها إلا للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل .

هذه القواعد المختصة بحماية الملكية أتاحت لنا الفرصة لمناقشة الإطار القانوني للبناء في أرض الغير عن سوء نية .

يستعمل الباني الذي يحدث المنشآت في أرض الغير وسائل إحتيالية للإستيلاء على أرض الغير، مما يستدعي وضع حد لها وفقاً لأحكام القانون .

شرَّعَ هذه الحالة في المادة ٢١٧ من القرار ٣٣٣٩، محدداً الباني بسوء نية أنه هو من أقام المنشآت على أرض يعلم أنها مملوكة من الغير وأنه يعتدي على ملك غيره لكونه لم يحصل على رضا صاحب الأرض، وتبعاً لذلك وضع محدث المنشآت تحت رحمة صاحب الأرض، جزاءً على سوء نيته وتعديه على ملك غيره، ومُنِحَ صاحب الأرض الحق في طلب إزالة المنشآت بالإضافة إلى نتائج أخرى سنعرضها لاحقاً. إلا أن دراسة هذا الموضوع لا يمكن أن تتم بمعزل عن القوانين والآليات المتبعة للحد منها.

وعلى هذا الأساس لا بد أن نحدد المقصود بسوء النية في البناء على أرض الغير والآثار المترتبة عنها في المبحث الأول (الإلتزامات القانونية المفروضة على الباني السيء النية)، ثم نتناول في المبحث الثاني (الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء في أرض الغير).

المبحث الاول: الالتزامات القانونية المفروضة على الباني السيء النية

تشدّد المشرع في الالتزامات التي فرضها على الباني السيء النية بسبب إغتصابه لأرض الغير، وقد أعطى لمالك الأرض في هذه الحالة أن يطلب إزالتها أو الإحتفاظ بها مقابل دفع ثمن مواد البناء والأغراس غير الصافي للباني بعد حسم نفقات النزع.

وقبل البحث في التزامات الباني السيء النية، يتوجب توضيح مفهوم سوء النية.

المقصود بسوء النية:

بما أن البناء في أرض الغير بسوء نية هي حالة ذهنية تتجسد في إرادة الباني وعلمه، قاصداً إنشاء المحدثات على أرض ما عالماً بأن ملكيتها تعود للغير. مما أوجب تحديد مفهوم سوء النية على ضوء القانون والإجتهادات والفقه.

تنص المادة ٢١٥ من قانون الملكية العقارية:

" إن صاحب الأرض، اذا بنى عليها شخص آخر أبنية او غرس فيها أغراساً بمواد او أغراس تخص صاحب الأرض. يصبح بالإلحاق مالكاً لهذه الأبنية او الأغراس ضمن الشروط الآتية:

– المادة ٢١٦ من قانون الملكية العقارية(المذكورة سابقاً)

– المادة ٢١٧ من قانون الملكية العقارية:

" إذا كان الشخص الذي بنى الأبنية أو غرس الأغراس سيئ النية فيجب أن يعيد لصاحب الأرض قيمة الغلة التي تناولها. وإذا كان غير مسؤول عن الخسارة الحاصلة من هبوط الأسعار فهو مسؤول عن العطل أو التخريبات حتى ولو كانت لم تحصل بسببه. وإذا كان قد بنى أو غرس فيمكن إلزامه بإزالة الأبنية أو الأغراس إلا إذا فضل صاحب الأرض إبقاءها مقابل دفعه لصاحبها الخاسر ثمن مواد البناء والأغراس غير الصافية، بعد حسم نفقات نزعها فيما إذا أجبر على نزعها.

وعند إنقضاء أجل الانتفاع، تطبق هذه الاحكام على المنتفع الذي يكون قد شيد أبنية أو غرس أغراساً في الارض ".

ومن خلال هاتين المادتين يتجلى مفهوم سوء النية عندما يقوم الباني بإستحداث المنشآت في أرض يعلم أنها ليست ملكاً له ولا يملك الحق الذي يخوله البناء، يعني يقوم بالأعمال دون موافقة صاحب الأرض أو دون حصوله على ترخيص منه، وعندئذ يحق لمالك الأرض ثلاث إمكانيات وهي:

- إما أن يطلب هدم المنشآت
- إما أن يطلب إعادة الأرض إلى حالتها السابقة
- إما أن يطلب الإحتفاظ فيها فيتملكها بالإلحاق(١).

فمعيار سوء النية هو حالة ذهنية لدى الباني، تقوم على العلم والإرادة أي إتجاه إرادة الباني الى إستحداث المنشآت في أرض الغير دون رضى صاحب الأرض، مع علمه الأكيد أن الأرض مملوكة من الغير(٢).

وبالمفهوم العام لسوء النية تعني: "عدم وجود سبب معقول يبرر لدى الباني إعتقاده ملكية الأرض، فهو يعلم عند إقامته للبناء أن الأرض مملوكة لغيره، ولم يرخص له في البناء فيها(٣).

إتجه بعض الفقهاء الى تعريفه: " علم المحدث أنه يقيم بناء على أرض غير مملوكة له دون رضى صاحب الأرض، فهو يبني دون زعم بسبب شرعي أي ليس له الحق في إقامة هذه المحدثات نظراً

---

١ - Ghestin,traité de droit civil, les biens,op.cit. n192

٢ - جمال زعين محمد، قراءة جديدة لسوء النية وأثرها في البناء على ارض الغير، مجلة القانون والمجتمع، عدد ٢، ص ٤١ – ٦٩.

٣ – محمود خيال، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، القاهرة، ١٩٩٢، ص ١٦٤.

لعدم تملكه للأرض التي يقيم عليها البناء، كالغاصب مثلاً، وكذلك الباني سيء النية متى قام البناء دون إذن من صاحب الأرض[١].

وفي هذا الصدد إعتُبِرَ أن الباني سيء النية لأنه وضع يده على القسم من العقار دون وجود أي سند قانوني يجيز له ذلك كما وأنه على علم أكيد بأن العقار الممسوح موضوع الدعوى مسجل على اسم الجمهورية اللبنانية وهو بالتالي لم يقم الدعوى المنصوص عنها في المادة ٣١ من القرار ١٨٦ ولا الدعوى المنصوص عنها في المادة ١٧ المعدلة من القرار ١٨٨ بل إكتفى بوضع اليد فإعتبرت المحكمة أن شروط المادة ٢١٦ ملكية عقارية غير متوفرة[٢].

القضاء في تحديده لمعيار سوء النية أخذ بالمعيار الشخصي دون أن ينسى المعيار الموضوعي، إعتبر أن الجهل الناشئ عن خطأ جسيم يعد قرينة على سوء نية الباني، وينتفي معه معيار حسن النية في حال إرتكاب صاحب المنشآت خطأ وإهمالاً[٣]، يعني ذلك أن سوء النية تتوفر ليست فقط في حال التعدي المقصود إنما أيضاً في حال التعدي الغير مقصود حيث إعتبرت في هذا الصدد محكمة الإستئناف أن المميز عليه عندما بنى في القسم المسجل على اسم الدولة اللبنانية كان حسن النية لإعتقاده أنه يبني ضمن حدود عقاره وذلك لأن صك البيع الذي يحوزه هو صك عادي لم يسجل في السجل العقاري ولم يحدد الصك بصورة واضحة المبيع ولم يطلع على قيود السجل العقاري، إلا أن هذا القرار تعرض للنقض معتبرةً أن القيود الواردة في السجل العقاري تسري على الغير ولا يمكن لأحد التذرع بجهله، وتبعاً لمبدأ العلنية الذي يسودها، فإهمال الإطلاع على تلك القيود لا تبرر إستبعاد إنعكاس تلك الأخيرة، ما دامت خريطة المساحة تظهر بوضوح حدود العقار، وإعتبرت أن الأهمال في الإطلاع على القيود يعتبر خطأ مستبعداً معيار حسن النية ويرتب المسؤولية على صاحبه وينشأ موجب التعويض عن الضرر.

---

[١] – جمال خليل نشار، النية وأثرها في البناء في ملك الغير، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ١٩٩٩، ص ٣٣.

[٢] – القاضي المنفرد المدني في صغبين الناظر في الدعاوى العقارية، قرار رقم ٢٠١٦/٢ تاريخ٢٠١٦/١/٣٠، كساندر، ٢٠١٦ ،ص١٧٣.

[٣] – جمال خليل نشار، النية وأثرها في البناء في ملك الغير، المرجع أعلاه، ص٢١٣.

فأكدت المحكمة على مبدأ علنية قيود السجل العقاري وتفترض قرينة قاطعة لإطلاع العموم عليها وسريانها بوجه الغير لمجرد شهرها. وإعتبرت محكمة التمييز في هذا القرار أن المميز عليه هو سيء النية[١].

وصدر قرار آخر لمحكمة التمييز حسمت هذا الإتجاه حين أكدت قرار محكمة الإستئناف وإعتبرت أن الإختلاف الحاصل بين خريطة العقار والبناء المبرزة صورتها مع تقرير الخبير يستدل منه على وقوع إهمال وتقصير بسبب عدم الرجوع إلى دائرة المساحة وإلى خرائط المساحة[٢]. ويعتبر الباني سيء النية إذا كان قد بنى في أرض يعلم أنها تعود للغير ولم ينل موافقة من صاحبها والعكس إذا كان من أقامها معتقداً بأحقيته بإحداث البناء يعد بذلك حسن النية[٣]. كما ورد في قرار آخر لمحكمة الإستئناف، إعتبرت فيه أن عدم إستحصال المالك على رخص قانونية ومعاملات إظهار حدود قبل إنشاء البناء يشكل إهمالاً في المحافظة على حقوق الغير، حيث ردت المحكمة طلب التملك بالإلحاق لعدم توفر شروط المادة ٢١٦ من قانون الملكية العقارية معتبرةً أن إحداث تعديات بصورة متلاحقة دليل على سوء نية المعتدي[٤].

وإن تاريخ إقامة المنشآت هو الذي يتحدد على أساسه معيار سوء النية من عدمه، لذا فإن وقت الحيازة أو تاريخ رفع الدعوى لا يعد أساساً في تحديد المعيار، عندما يقيم صاحب الأرض الدليل على أن الباني كان سيء النية وقت إقامة المنشآت، كذلك لا ينفي حسن النية أن يعلم الباني بعد إقامة

---

[١] – محكمة التمييز، الغرفة المدنية الرابعة، قرار رقم ٢ تاريخ ١٤ أيار١٩٨٧، عفيف شمس الدين، المصنف في الاجتهاد العقاري الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقية، ٢٠١١، ص ١٤٦.

[٢]– محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ٢ تاريخ ١٩٨٧/٥/١٤، مجموعة باز، ١٩٨٧، رقم ٢٦، ص ٢٢٢.

– محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ٦٧ تاريخ ١٩٦٠/٧/١٢، مجموعة باز ،١٩٦٠، ص ١٤٣.

– عفيف شمس الدين، المصنف في الإجتهاد العقاري، الجزء الثالث، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، ٢٠١١، ص ٣٦٦.

[٣]– ادوار عيد، الحقوق العينية العقارية الأصلية، الجزء الأول، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، ١٩٧٩، ص٣٧٥.

[٤] – محكمة الإستئناف، الغرفة المدنية الثالثة عشر، قرار رقم ١٧٨ تاريخ٢٠١٥\٦\٣٠، كساندر، ٢٠١٥، ص ١٢٩٥.

المنشآت أن ليس له الحق في إقامتها[١]. ويعود لقضاة الاساس تقدير سوء النية من عدمه لتطبيق المادة ٢١٦ من القرار ٣٣٣٩[٢]. ويقع عبء الإثبات على من يدعي سوء النية بإعتبارها واقعة[٣].

والسؤال هنا، هل يعتبر البناء في العقارات الممسوحة بناءً بسوء نية ؟

إستقر الإجتهاد اللبناني على إعتبار سوء النية في العقارات الممسوحة لا يفترض إفتراضاً، لأن المادة ٣٠٣ من قانون أصول المحاكمات المدنية حددت الحالات التي تتوفر فيها القرائن، وبما أنه لا يوجد نص في القانون اللبناني يشير إلى ذلك، أخذ الإجتهاد بعين الإعتبار درجة الخطأ والمنفعة التي يمكن أن تحصل للبناء، على أساس الخطأ المتمثل بالتعسف بإستعمال الحق، وإعتبر أنه يوجد نوعان من الخطأ، خطأ جسيم ويشكل إعتداء على ملك الغير، ويلحق ضرراً بالغير، وبين خطأ بسيط يمكن السماح به . ولكي يعتبر البناء هو بسوء نية يجب أن تكون المنفعة من وراء الهدم تتناسب والضرر الذي يمكن أن يلحق بالباني وإلاّ يشكل ذلك تجاوز حدود حسن النية وتعسف بإستعمال الحق، وعليه يتحدد معيار حسن النية أو سوء النية على ضوء الأدلة والقرائن ووقائع كل بناء حصل على أرض الغير من أجل تطبيق أحكام المادتين ٢١٦ و٢١٧ ملكية عقارية[٤].

إنما الإجتهاد لم يكن مستقراً في قراراته بهذا الخصوص، حيث إعتبر في قرار صادر عن محكمة التمييز أن الإعتداء الحاصل في الأراضي الممسوحة الخاضعة لنظام التسجيل العقاري تعتبر حاصلة بسوء نية وهو من الأمور التي يعود تقديرها لقضاة الأساس[٥].

---

[١] – عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء التاسع، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٠، ص ٢٨٧

[٢] – محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ٢ تاريخ ١٩٨٦/٧/٢٤، مجموعة باز،١٩٨٦، رقم ٢٦/٢٥ ص ٩٠.

[٣] – المادة ١٩٣٢ من قانون أصول المحاكمات المدنية رقم ٩٠/٨٣ تاريخ ١٩٨٣/٩/١٦ وتعديلاته، الجريدة الرسمية، العدد٤٠، تاريخ ١٩٨٣/١٠/٩

[٤] – محكمة استئناف بيروت، قرار رقم ٣٠٧ تاريخ ١٩٧٤/٢/٢٨، مجلة العدل، ١٩٧٤، رقم ٣، ص ٥٥.

[٥] – محكمة التمييز، قرار رقم ٦٦ تاريخ ٢٩ /١٩٥٥/٦، مجموعة اجتهادات حاتم،١٩٧٩ ،رقم ٢٤ ، ص ٣٥.

– محكمة التمييز، الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم ٣ تاريخ ١٩٦٧/١/١٨، عفيف شمس الدين، المصنف في الإجتهاد العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقية،٢٠١١، ص٢٨٠.

إعتبرت محكمة التمييز أن المدعي سيء النية بإعتبار أن طلبه بتملك عقار المدعى عليه بالإلحاق هو عقار ممسوح ومسجل في السجل العقاري، كما أنه يفترض التشدد في التثبت من حسن النية التي توخّاها المشرع من انشاء السجل العقاري، وخصوصاً الحفاظ على القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري[1].

وفي ضوء قيود السجل العقاري، إن قيام الزوجة بالبناء في ملك زوجها مع علمها بذلك وبحضوره لا يكفي لإعتبارها حسنة النية وخاصة مع عدم وجود أي مستند صادر عن الزوج يثبت تنازله عن عقاره لمصلحة زوجته[2].

وفي قرار آخر أكّدت أنه بالرغم من إعتبار البناء على عقار ممسوح مملوك من الغير يعتبر قرينة هامة على سوء نية الباني إلا أن هذه القرينة تقبل الدحض في ظل المعطيات والقرائن والوقائع المتوافرة في كل نزاع[3].

كما أشارت إلى أن علنية القيود تمنع على المتصرف التذرع بتصرفه لإعلان حسن نيته وذلك مهما طال أمد تصرفه بالعقار[4].

بعد هذا التحديد لسوء النية سننتقل الى آثار هذه الحالة في البناء على أرض الغير.

آثار حالة سوء النية:

نظّم المشرع في المادة ٢١٥ و المادة ٢١٧ من قانون الملكية العقارية اللبناني حالة البناء في أرض الغير بسوء نية، فجاء نص المادة كما يلي :

[1] – محكمة التمييز المدنية، الغرفة الثانية، قرار رقم ٣٤ تاريخ ٢٠١٦/٤/٢٦، كساندر، ٢٠١٦، ص ٧٦٧ .

[2] – محكمة التمييز المدنية، الغرفة الثانية، قرار رقم ٦٥ تاريخ ٢٠١٤/٧/٨، كساندر، ٢٠١٤، ص ٨٢٣.

[3] – محكمة التمييز المدنية، الغرفة الثانية، قرار رقم ٢ تاريخ ٣٠ /٢٠١٦/٦، كساندر، ٢٠١٦، ص ١٢٢٢.

[4] – محكمة التمييز، الغرفة المدنية التاسعة، قرار رقم ٣٧ تاريخ ٢٠١٧/٣/٣١، كساندر، ٢٠١٧، ص ٣٣٦.

المادة ٢١٦ من قانون الملكية العقارية :

" إذا كان الشخص الذي بنى الأبنية أو غرس الأغراس حسن النية، فلا يطالب بالغلة بل يطالب بالأضرار أو التخريبات الحاصلة بسببه. وإذا كان قد بنى أو غرس في الأرض المطلوب إسترجاعها فلا يجبر على نزع الأبنية التي بناها ولا الأغراس التي غرسها، بل يدفع له تعويض عن التحسين الذي حصل للأرض من هذه الأبنية والأغراس. وإذا كانت الأبنية والأغراس تفوق قيمتها قيمة الأرض فلصاحب الأبنية او الأغراس الحق بإحراز ملكية الأرض المبني عليها أو المغروسة، بعد أن يدفع لصاحبها ثمن رقبة الأرض."

المادة ٢١٧ من قانون الملكية العقارية:

"إذا كان الشخص الذي بنى الأبنية او غرس الأغراس سيء النية فيجب ان يعيد لصاحب الارض قيمة الغلة التي تناولها. وإذا كان غير مسؤولا عن الخسارة الحاصلة من هبوط الاسعار فهو مسؤول عن العطل او التخريبات ولو كانت لم تحصل بسببه. وإذا كان قد بنى أو غرس فيمكن إلزامه بإزالة الأبنية أو الأغراس إلا إذا فضل صاحب الارض إبقاءها مقابل دفعه لصاحبها الخاسر ثمن مواد البناء والأغراس غير الصافي، بعد حسم نفقات نزعها فيما إذا أجبر على نزعها. وعند إنقضاء أجل الإنتفاع، تطبق هذه الأحكام على المنتفع الذي يكون قد شيد أبنية او غرس أغراساً في الأرض."

نلاحظ من خلال هاتين المادتين أن لمالك الأرض الحق بأن يختار إما أن يطلب رفع التعدي الحاصل في أرضه وذلك بهدم البناء الذي أقيم عليها من قبل الغير وإزالة المنشآت مع طلب تعويض عن الضرر الذي ألحق به بسبب هذه المنشآت، وإما أن يطلب إبقاءها فيتملكها بالإلحاق مقابل دفع قيمتها، وتكون القيمة هي ثمن المنشآت أو الأغراس بعد خصم هذه النفقات منقوص منها الإزالة. ويبقى حق صاحب الأرض محفوظاً في إستعادة قيمة الثمار التي تناولها سواء تم قبضها منه أم قصر في قبضها.

وعليه فإن المشرّع يحمي حق صاحب الأرض المعتدى على أرضه من خلال إعطائه حق الخيار بإزالة المنشآت أو الإحتفاظ بها بعد أن يدفع قيمتها، لذلك سنوضح حقوق صاحب الأرض وحقوق الباني في فقرتين بشكل مفصل:

الفقرة الأولى: حقوق صاحب الأرض والباني

أعطت المادة ٢١٧ من القرار ٣٣٣٩ لصاحب الأرض الخيار بين إما أن يطلب إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مقابل تعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب المحدثات ، وإما أن يطلب إستبقاء المنشآت مقابل دفع قيمتها منقوص منها الإزالة أو دفع مبلغ يساوي قيمة التحسين من جراء ذلك، إلاّ أن المشرّع لم يحرم الباني من حقه بالرغم من أنه سيء النية ، وسنتعرض إلى كل هذا بالتفصيل فيما يلي :

أ- حقوق صاحب الارض:

١- الحق في طلب إزالة المنشآت:

منح القانون صاحب الأرض المعتدى على أرضه حق الخيار، إما له أن يطلب إزالة ما تم إستحداثه على أرضه من مبانٍ ومنشآت على حساب الباني ونفقته، وعلى هذا الأخير دفع تعويضاً عن الضرر الذي تسبب به من جراء الأعمال التي قام بها، كالمنشآت التي يقيمها على أرض الغير وتمنع صاحبها من الإنتفاع بها.

إن موجب الهدم الملقى على عاتق الباني يؤدي إلى نتيجة مفادها إستبعاد أحكام الإلحاق لعدم وجود موضوع لها وهي المنشآت، وبما أن قانون أصول المحاكمات المدنية فرض على القاضي التقيد بما يطلبه الخصوم لذا عليه الإستجابة لطلب صاحب الأرض في حال إختار إزالة المباني ومهما كانت

تساوي قيمة المنشآت بالنسبة للأرض، فحقه ثابت وأكيد لتمتعه بصفة المالك[١]._فالمشرّع هنا يؤكد على إحترام الملكية وترسيخها، وردعاً للمعتدى عليه[٢].

ماذا بالنسبة للجزء من التعدي غير القابل للإزالة؟

أخذت محكمة البداية بمبدأ اتقاء الضرر الأشد بالضرر الأخف وإلزام المعتدي بالتعويض في حال كانت الإزالة من شأنها التأثير على متانة البناء[٣].

وعليه إن البناء على أرض الغير يشكل إعتداء على حق الملكية فطلب مالك الأرض بهدم المنشآت المقامة على أرضه لا تخضع لرقابة قضائية[٤].

وبالعودة إلى قواعد المسؤولية التقصيرية، يعتبر حق طلب الإزالة محصوراً فقط بمالك الأرض وذلك لأن الباني الذي يقوم بإحداث منشآت في أرض تعود ملكيتها للغير يعتبر فعله غير مباح بسبب التعدي الحاصل على الملكية، والذي يؤدي الى إلحاق الضرر بصاحب الأرض، فيترتب على الباني رفع التعدي من خلال هدم المنشآت، وكفاية الإعتداء الحاصل تعفي المالك من إثبات الضرر الذي لحق به بعد إستعمال حق طلب الإزالة[٥].

ويقرّ الإجتهاد الفرنسي بهذه النتيجة، بينما الفقهاء الفرنسيين رفضوا ذلك لعدم تحقيق نتيجة إقتصادية سليمة في بعض الأحيان، إذ يمكن أن يتم إزالة منشآت أو مزروعات هامة دون مبرر جدي[٦].

---

[١] – عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القاون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية، القاهرة ،١٩٨٢، ص ٣١٦.

[٢] – محمود جمال الدين زكي، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية، مطبعة جامعة القاهرة، ١٩٧٨، ص٣٥٩.

[٣] – المحكمة الإبتدائية ،الغرفة التاسعة، قرار رقم ١٥٩ تاريخ ١٥ /٢٠١٧/٦، كساندر، ٢٠١٧، ص ١٠٢٢.

[٤] – عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، اسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، دار أحياء التراث العربي، بيروت لبنان، ١٩٥٢، ص ٢٧٩.

[٥] – محكمة النقض المصري، الطعن رقم ١٦٣ سنة ٣٨ ق، جلسة ١٩٣٧/٥/٨.

[٦] – محمد شكري سرور، موجز تنظيم حق الملكية، الطبعة الأولى، المجلد الأول، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، ٢٠٠٩، ص ٦٦.

حتى إن القانون اللبناني بالمادة ٢١٧ إعتبر أن لصاحب الأرض الحق بطلب هدم المنشآت بعد إقامة الدليل على سوء نية الباني دون إلزامه بفترة زمنية محددة، بإستكمالها يزول الحق أو ينتقل الى حق آخر وذلك على عكس بعض التشريعات العربية، كالكويت والجزائر، حيث إن قيد حق صاحب الأرض بطلب الإزالة بمدة سنة تبدأ من تاريخ علمه بإقامة المحدثات على أرضه[1]. فنصّ المادة ٢١٧ من قانون الملكية العقارية اللبناني، يوضح مسؤولية الباني السيء النية لناحية إعادة الثمار التي حصّلها أو التي أهمل في قبضها مستندة إلى تطبيق القواعد المتعلقة بالحائز السيء النية بخصوص الثمار[2].

أما بالنسبة لكيفية طلب الإزالة البعض إعتبر أنه يكفي أن يعلن عن رغبته بطلب الإزالة خطياً أو شفوياً دون الحاجة إلى تقديم دعوى، ويكون عبء الإثبات على صاحب الأرض[3].

وبالنسبة للمشتري بموجب عقد بيع ممسوح، ومن بعده لورثته هل لهم صفة في طلب إزالة المباني؟

قضت محكمة الإستئناف بقرار صادر عنها إعتبرت وبتكريس مبدأ المفاضلة أمام القضاء المستعجل والقول، بأن للمستفيد، من عقد بيع ممسوح غير مطعون فيه، الحق في المحافظة على شراء مورثه من التعدي لا تكون قد خالفت القانون، إذ يكون لمشتري العقار بموجب عقد بيع ممسوح ومن بعده لورثته أن يتخذ كافة الإجراءات والتدابير لرفع التعدي عن العقار، ولئن لم يسجل البيع في دفتر الملكية فعقد

---

[1] – جمال عبد الكاظم الحاج ياسين، رسالة ماجستير بعنوان أحكام الزعم بسبب شرعي في الإلتصاق الصناعي، دراسة مقارنة، جامعة بابل، الجزء الأول، ٢٠٠٥، ص٥٤ و ٦١

[2] – المادة ٢١٧ ملكية عقارية لبناني، مرجع سابق.

[3] – عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية، مرجع سابق، ص ٢٨٢.

البيع يولي المشتري سلطة حماية حقوقه الناشئة عن العقد، مما يجعل صفته متوفرة[١]. وأكدت هذا القرار محكمة التمييز اللبنانية أيضاً في قرار صادر عنها عام ٢٠٠٦[٢].

٢ – الحق في إستبقاء البناء وتملكه بالإلحاق :

ينشأ هذا الحق إذا إختار صاحب الأرض الإحتفاظ بما تم إقامته من أبنية وأغراس وذلك مقابل تعويض للباني، يتمثل مقداره بقيمة المنشآت والأغراس قبل أن يتم غرسها في الأرض[٣] وبالعودة الى نص المادة ٢١٧ من قانون الملكية العقارية لصاحب الأرض، إما أن يدفع ثمن المنشآت منقوص منها قيمة النفقات، وإما أن يدفع قيمة ما زاد في ثمن الأرض بسبب إقامة البناء أو الأغرس، ومن ثم فتكون القيمة المتوجب دفعها هي ثمن المنشآت أو الأغراس بعد خصم هذه النفقات[٤]. والعبرة في تقدير قيمة التعويض هو بتاريخ إسترداد العقار وليس بتاريخ إقامة المنشآت[٥].

إذ أن تاريخ الإسترداد هو التاريخ الذي يكسب فيه صاحب الأرض ملكية المنشآت أو الأغراس بالإلحاق ويتحقق فيه إثراؤه[٦]. يقترب هذا الحل من قاعدة الإثراء بلا سبب.

أما المخاطر التي تتعرض لها المنشآت والأغراس لسبب خارج عن إرادة صاحب الأرض في الفترة الممتدة بين تاريخ إسترداد العقار وتاريخ إقامتها، تبرء ذمة مالك الأرض تجاه الباني ولا يتحمل أية

---

[١] – عفيف شمس الدين، المصنف في الإجتهاد العقاري، الجزء الثالث،الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية،٢٠١١ ص ٣٧١.

[٢] – محكمة اتنمييز، الغرفة المدنية الخامسة، قرار رقم ٣٦ تاريخ ٢٠٠٦١٢١٢٨، مركز الدراسات والأبحاث في المعلوماتية القانونية www.legallaw.ul.edu.lb.

[٣] – Ghestin, traité de droit civil, les biens, op. cit, pp. 192

[٤] – جمال كاظم الحاج ياسين، الإلتصاق الصناعي، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان،٢٠١١، ص٦٥.

[٥] – المادة ١٣٥ من قانون الموجبات والعقود اللبناني، مرجع سابق.

[٦] – عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القاون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية، القاهرة ١٩٨٢، فقرة ٢١٤ ص ٣٢٧.

مسؤولية. على العكس فإن إقامة المنشآت تزيد في قيمة الأرض وتدخل في حساب المنفعة التي تؤول الى مالك الأرض(١).

ب- حقوق الباني السيء النية:

في سبيل الحد من واقعة البناء في أرض الغير من جهة، وتحقيق مصلحة إقتصادية من جهة أخرى، إن المشرع اللبناني عند تقرير التعويض للباني، في حال قرر صاحب الأرض الإحتفاظ بالمنشآت وهذا ما يحصل غالباً، لم يكن عادلاً لناحية مبلغ التعويض مقابل ما دفعه الباني وما أنفقه من جهد في سبيل ذلك، وبذلك نكون قد إقتربنا من أحكام الإثراء بلا سبب لأن مالك الأرض سيفضل إستبقاء الأبنية مقابل تعويض الباني.

حتى إن القانون المصري أيضاً في المادة ٩٢٤ مدني، إعتبر أن لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة على نفقة الباني وإعادة الشيء إلى أصله مع التعويض، أو أن يطلب إستبقاءها مقابل دفع أقل القيمتين، قيمة البناء مستحقة الإزالة(٢).

الفقرة الثانية: حالات الإلحاق الخاصة بالبناء في أرض الغير

بإعتبار أن البناء بسوء نية على أرض الغير يحصل دون رضى المالك، والمبدأ أن الرضى هو سبب لتبرير أي تصرف في بعض الحالات، لذا سنعرض في هذه الفقرة حكم الرضى على البناء في ملك الغير.

أ - تعدي الباني في بنائه على جزء صغير من عقار جاره الملاصقة لأرضه:

إن الاجتهاد إعتبر في مرحلة سابقة أن البناء في العقارات الممسوحة في أرض الغير يشكل قرينة قانونية على سوء نية الباني، حيث إعتبرت محكمة الإستئناف إن معيار حسن النية لا يتوافر في حال

---

١ - عبد المنعم فرج الصده ، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القاون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية، القاهرة ١٩٨٢ ، ص ٣٢٢ و ٣٢٧

٢ - المادة ٩٢٤ من القانون المدني المصري، مرجع سابق.

كانت العقارات ممسوحة ولا تشير وثائق السجل العقاري في قيوده إلى تكريس حق الباني في إقامة المحدثات في ملك الغير [١].

إلا أنه ونظراً لسكوت النص عن هذه الحالة، تراجع الإجتهاد عن قراره ليعتبر أن معيار حسن النية أو سوء نية يتحدد على ضوء ظروف كل قضية تناولت بناء في أرض الغير. وإعتبرت محكمة التمييز أن البناء في الأراضي الممسوحة لا يشكل قرينة على سوء نية الباني، بل هي قرينة بسيطة يمكن إثبات عكسها بالأدلة والقرائن المتوفرة في كل قضية مستندة في حكمها هذا الى مضمون المادة ٢١٦ ملكية عقارية التي لم تميّز عند تحديد المعيار المذكور بين عقارات ممسوحة أو غير ممسوحة حتى يتسنى إلحاق أرض الغير بالمباني والمنشآت المحدثة عن حسن نية[٢].

وأكد على قراره هذا عندما ميز بين الأخطاء الجسيمة والأخطاء البسيطة وإعتبر انه في هذه الحالة للقاضي أن يتساهل في إختيار الحكم عبر النطق بأهون الضررين التي يقتضيهما حسن الجوار. فإعتبرت محكمة الإستئناف أن الخطأ يعتبر بسيطاً وحاصلاً عن غير قصد في حال كان تجاوز الباني في بنائه على أرض جاره الملاصقة لأرضه لا يتعدى المتر ونصف. وإستطراداً إعتبرت المحكمة في ذات الحكم أن طلب صاحب الأرض في هدم البناء يشكل خطأ نتيجة التعسف بإستعمال الحق لعدم تناسب المنفعة بين المالك والضرر الذي يلحق بالباني[٣].

وكما رأينا الشروط الواجب توافرها مجتمعة لتطبيق المادة ٢١٦ من قانون الملكية العقارية تتلخص بكون قيمة المنشآت تفوق قيمة الأرض من جهة، وكون محدثها حسن النية وفقاً لما تم تفصيله في المبحث السابق.

---

١ – محكمة استئناف جبل لبنان، قرار رقم ٢٦ تاريخ ٨ كانون الثاني١٩٥٧، عفيف شمس الدين، المصنف الإجتهادي، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقة، ٢٠١١، ص ١٩٧٥.

٢ – محكمة التمييز، قرار رقم ٤ تاريخ ١٠ نيسان ١٩٧٠، عفيف شمس الدين، المصنف الإجتهادي العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقية، ٢٠١١، ص ٢٨١.

٣ – محكمة استئناف بيروت، الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم ٣٠٧ تاريخ ١٩٧٤/٢/٢٨، عفيف شمس الدين،المصنف الإجتهادي العقاري، الجزء الاول، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقية،٢٠١١، ص٢٧٦.

هذا وقد إعتبر الإجتهاد أنه يحق للقاضي عند وجود تجاوزات تعد بسيطة، أن يحكم بحسن النية عندما يتبين أن نية الباني لم تتجه الى إلحاق ضرر بجاره من جراء بنائه من جهة وأن لا يشكل هذا التجاوز ضرراً في أرض الجار. يستطيع هنا القاضي الحكم بأهون الضررين من أجل ان يحفظ حسن الجوار [1].

يقصد في هذه الحالة عندما يقيم الباني في أرضه منشآت أو أغراساً، قد يتجاوز في بنائه حدود أرض جاره الملاصقة لأرضه وذلك عن غير قصد وبدون إنتباه بسبب غموض وعدم وضوح الحدود، وبيان آثارها.

هذه الحالة كثيرة الوقوع لذلك لا بد من قواعد وأحكام تنظمها بشكل مفصّل، إلاّ أن المشرع اللبناني كما نلاحظ عالج أحكام البناء في أرض الغير عند إقامتها برمتها في الأرض دون أن يلتفت الى هذه الحالة، فما هو الإطار القانوني الذي تتمحور في صدده هذه الوضعية؟

القانون المصري نص على حكم هذه الحالة في المادة ٩٢٨ من القانون المدني وهو:

" إذا كان مالك الأرض وهو يقيم عليها بناء قد جار بحسن نية على جزء من الأرض الملاصقة، جاز للمحكمة إذا رأت محلاً لذلك أن تجبر صاحب هذه الأرض أن يتنازل لجاره عن ملكية الجزء المشغول بالبناء وذلك نظير تعويض عادل [2] " .

لتطبيق قواعد هذه المادة، يجب أن تتوفر الشروط التالية:

- حصول البناء بشكل مباشر على أرض الجار

---

[1] – محكمة استئناف لبنان الشمالي، قرار رقم ٣٤٤ تاريخ ٥ حزيران ١٩٥٧، عفيف شمس الدين،المصنف الإجتهادي العقاري، الجزء الاول، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقية،٢٠١١، ص ٢٧٤.

[2] – المادة ٩٢٨ من القانون المدني المصري، مرجع سابق.

- قيام صلة سببية بين البناء الحاصل على أرض الباني وحدوث التعدي على أرض الجار أي أنه يجب أن يكون ثمة وجود بناء أصلاً على أرض الباني وبمناسبة هذا البناء حصل التجاوز على أرض الجار الملاصقة لأرضه.
- أن يحصل التعدي على جزء صغير من أرض الجار الملاصقة.

أما القانون اللبناني وغيره من القوانين كالقانون الفرنسي والسوري لم يشر الى هذه الحالة، وطبّق القواعد المتعلقة بالإلحاق وذلك في المواد ٢١٧ و ٢١٦ ملكية عقارية وميّز بين الباني الحسن النية والسيء النية، ففي حال تجاوز الباني في بنائه الأرض الملاصقة لأرضه، فالنتيجة أن البناء حصل في أرض الغير ويتملك بنتيجتها صاحب الأرض المعتدى على أرضه المحدثات مقابل أن يدفع تعويضاً للباني حسن النية طبقاً لأحكام الإلحاق، وبذلك يكون قد إنتقص من حقوق الباني المتجاوز ببنائه وخاصة إذا كانت الأبنية لا يمكن تجزئتها وإلتصقت بأرض الجار الذي تملكها بالإلحاق وهذا حق مقرر له لا يمكن منعه من استعماله[١].

وبالرغم من قصور المشرع في تنظيمها، توجه القضاء اللبناني إلى قواعد العدالة وإعتبر أنه يجوز إجبار الجار الملاصق أن يتنازل عن الجزء المحدث على أرضه للباني مقابل تعويض عادل[٢].

قضت محكمة التمييز اللبنانية أنه من أجل منح الباني الحسن النية حق تملك الجزء الذي تجاوز فيه حدود أرض الجار الملاصقة لأرضه يجب توافر الشروط التالية:

- حصول التجاوز من قبل باني حسن النية
- حصول التعدي على جزء صغير من أرض الجار الملاصقة لأرضه
- ثمن البناء الذي أقيم على هذا الجزء أعلى بكثير من قيمة الجزء
- يجب على الباني دفع تعويض يتمثل بقيمة الجزء[١].

---

[١] – عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مرجع سابق، ص ٣١٧.

[٢] – محكمة استئناف بيروت، تاريخ ٢٥ /٥/ ١٩٥٤، النشرة القضائية، ١٩٥٤، ص ٥٠٧.

– محكمة التمييز، تاريخ ٤/٨/ ١٩٦٣، النشرة القضائية لعام ١٩٦٣، ص ٤٥١.

واعتبر القضاء اللبناني أيضاً في حكم آخر، أن التجاوز على جزء من أرض الجار بمساحة ١٨٠ م، يعد تجاوزاً كبيراً، ويعتبر الباني سيء النية لأن من واجبه أن يتأكد من مساحة عقاره في قيود السجل العقاري[٢]. وبذلك يكون القضاء اللبناني إستقر على أن إهمال الباني يعد قرينة على سوء النية، ولا يمكن أن تعتبر أساساً لحسن النية.

كما إعتبرت محكمة الإستئناف أنه يحق للباني الحسن النية والذي يتجاوز في بنائه حدود الجار بثلاثة أمتار أن يطلب تملك القسم الذي أحدث فيه البناء، إذا كانت قيمة البناء تفوق قيمة الجزء من الأرض المعتدى عليها، مقابل تعويض يدفعه الى مالك الأرض يساوي قيمة القسم، والمعيار هو قيمة البناء المحدث بكامله في القسم المعتدى وغير المعتدى[٣].

وفي قرار لمحكمة التمييز إعتبرت أن تجاوز الجار السيء النية في بنائه جزء صغير من حدود جاره الملاصق لحدوده يشكل إعتداءً على حق الغير حتى لو كان الضرر تافهاً[٤].

أما في قرار لمحكمة الإستئناف إعتبرت أنه يجب أن تطبق في حالة الإعتداء الطفيف المادة ٢١٦ من القرار ٣٣٣٩ إذ توفرت شروطها. فالإجتهاد إستقر على الأخذ بمبدأ حسن الجوار، الذي يفترض توفر حالتين:

_ أن لا يكون الباني قصد إلحاق الضرر بالجار.

_ أن لا يلحق الإعتداء ضرراً في ملك الجار.[٥]

---

١ – محكمة التمييز، قرار رقم ٣٣ تاريخ ١٩٦٣\١٤\٨، مجموعة باز،١٩٦٣، رقم ١١ ص ٢٢٥.

٢ – محكمة التمييز، تاريخ ١٩٦٣/١/٣٠، النشرة القضائية، ١٩٦٣، ص ٥٧٢.

٣ – محكمة استئناف بيروت، قرار رقم١٠٤٥ تاريخ ٢حزيران ١٩٦٠،عفيف شمس الدين،المصنف الإجتهادي العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقية، ٢٠١١، ص ٢٦٨.

٤ – محكمة التمييز، قرار رقم٤١ تاريخ٢٢ نيسان ١٩٦٥،عفيف شمس الدين، المصنف الإجتهادي العقاري، المرجع أعلاه، ص ٢٧٤ .

٥ – محكمة استئناف لبنان الشمالي، قرار رقم ٣٤٤ تاريخ ٥ حزيران ١٩٥٧، المرجع أعلاه ، ص ٢٧٥ .

ب – المباني المقامة على أرض الغير بإذن منه:

تظهر هذه الحالة في عقد العارية وعند ترتيب حق إنتفاع،

تنصّ المادة ٥١ من قانون الملكية العقارية اللبناني على ما يلي:

"عند إنقضاء مدة الإنتفاع، يكون المنتفع مطالباً تجاه صاحب العقار بالعطل الذي يصيب العقار بسببه. ولا يحق له أدنى تعويض عن التحسينات التي أحدثها فيه بدون رضى المالك. على أنه إذا كان قد حدث تحسين وعطل في وقت واحد، فيعادل بينهما. أما الإنشاءات الجديدة التي يكون قد أحدثها المنتفع والأغراس التي يكون قد غرسها فتطبق بشأنه أحكام المادة ٢١٧ من القرار ٣٣٣٩."

إن حق الإنتفاع الذي ينصب مباشرةً على العقار دون حاجة لتدخل شخص ثالث، يمنح صاحبه حق إستعمال العقار دون إساءة إستعمال الحق، أي التقيد بالوجهة التي إستلمه بها، مما يعني إستخدامه لمنفعته الذاتية وفقاً للمادة ٣٩ من قانون الملكية العقارية، وحقه بإستغلال العقار وذلك بالحصول على غلة العقار وهذا ما نصت عليه المادة ٤٠ من قانون الملكية العقارية، وحقه بالتصرف في نص المادة ٤٣ منه، الذي يسمح بموجبه من التفرغ عن حقه مجاناً أو ببدل ما لم ينص على خلاف ذلك. ومقابل هذه الحقوق، على المنتفع موجبات تتمثل برد الشيء موضوع الإنتفاع وإزالة المنشآت والأغراس المحدثة دون رضى المالك. وفي هذه الحالة الأخيرة إعتبرت المادة ٥١، أنه ينبغي الرجوع إلى المادة ٢١٧من قانون الملكية العقارية لتطبيق أحكامها على الإنشاءات الجديدة التي يقيمها الباني.

ونص المادة ٢١٧ تناول الباني السيء النية والذي عليه أن يعيد لصاحب الأرض قيمة الغلة التي تناولها. ويمكن إلزامه بإزالتها إلا إذا إختار الإحتفاظ بها مقابل تعويض.

ونستنتج من ذلك أن المنتفع الذي يقيم الأبنية دون رضى مالك الأرض يعد سيء النية ونطبق عليه أحكام الإلحاق من المادة ٢١٧ من قانون الملكية العقارية[1].

---

[1] – عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، الجزء الثالث، منشورات زين الحقوقية، بيروت ١٩٩٨، ص٢٣٢.

كما يجب تطبيق المادة ٢١٦ من قانون الملكية العقارية على المنتفع الحسن النية الذي يحصل على موافقة المالك[١].

وتطرق إلى هذه الحالة القانون المصري في المادة ٩٢٦ من القانون المدني على أنه:

"إذا أقام أجنبي منشآت بمواد من عنده بعد الحصول على ترخيص من مالك الأرض، فلا يجوز لهذا المالك إذا لم يوجد إتفاق في شأن هذه المنشآت أن يطلب إزالتها، ويجب عليه إذا لم يطلب صاحب المنشآت نزعها أن يؤدي إليه إحدى القيمتين المنصوص عليهما في الفقرة الأولى من المادة السابقة."

وإعتبر عفيف شمس الدين أنه إذا شمل الإنتفاع بناية وتعرضت للهلاك لأي سبب كان، يسقط حق المنتفع بالأرض وحتى بمواد البناء، أما في حال كان الإنتفاع يشمل كل الأملاك يحتفظ المنتفع بحقه في الأرض ومواد البناء إلا إذا جرى تطبيق المادة ٤٦ من قانون الملكية العقارية[٢].

المبحث الثاني: الآليات القانونية المتبعة للحدّ من ظاهرة البناء في أرض الغير

ساهم التطور السريع في وظيفة حق الملكية من الوجهة الإجتماعية إلى واجب المالك أثناء ممارسته لحقه أن يراعي في ذلك مصلحة المجموع وأن لا يعمل ضد مصلحة المجتمع، والهدف من ذلك وضع القيود على الحرية المطلقة لحق الملكية الخاصة، وبالمقابل حماية هذه الملكية بإعتبارها حقاً مقدساً محمياً بالدستور.

وسنعمد الى دراسة أساليب حماية الملكية تباعاً.

الفقرة الأولى: دعوى الإستحقاق لحماية حق الملكية

قبل الإشارة الى الدعوى المتعلقة بالملكية، يُقتض عدم الجمع بين الدعوى التصرفية ودعوى الملكية، فالدعوى الأولى الغاية منها حماية التصرف بحد ذاته بمعزل عن حق الملكية أي تستهدف الحصول

---

[١] – نادين محمد مشموش، حق الإنتفاع، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، المجلد الأول، منشورات الحلبي، ٢٠٠٦، ص ٣٢٧.

[٢] – عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، مرجع سابق، ص ٢٣٤.

على الحماية بغض النظر عن صدور قرار بالملكية ودون الإستعانة بهذا الحق، ويفصل القضاء بالتصرف فقط بعيداً عن الملكية، فيحق مثلاً للشريك تقديم دعوى التصرفية بوجه شركائه في الملك في حال تعرضهم لتصرفه إذا كان ذلك التصرف بالإستقلال بكامل العقار المشترك ولمصلحته[١].

أما دعوى الإستحقاق هي الوسيلة التي يمكن بها رد الإعتداء الحاصل على ملكية الأفراد والمتمثل في أعمال الغصب وتحديداً البناء على أرض الغير، هذه الدعوى هي دعوى عينية[٢]، موضوعها المطالبة بملكية الشيء[٣]، والغاية منها حماية ملكية من انتزع حقه جبراً فيلجأ إليها للمطالبة بملكه تحت يد الغير[٤]، فيقيمها المالك الحقيقي ضد الحائز سواء كان هذا الأخير حسن النية أو سيء لنية. وتتطلب هذه الدعوى توافر شرطين[٥]:

- وجود المالك الحقيقي
- طلب واضع اليد إدخال الشخص الثالث الذي نقل الحيازة له.

والهدف منها إثبات عكس قرينة الحيازة سند للملكية، وعلى أساس وجود المالك الحقيقي الذي عليه أن يثبت إدعائه بإستحقاق الشيء موضوع النزاع، وبمقابل ذلك على أن يطلب حائز العقار إدخال الشخص الثالث في الدعوى داعماً لمطالبه، ولكي يتحمل النتائج التي أسفرت عنها.

وعلى الرغم من أهمية هذه الدعوى في حماية حقوق أصحاب الحق، إلا أنها من دون جدوى في العقارات التي لم تشملها أعمال التحديد والتحرير ويتم إكتساب الملكية فيها بمرور الزمن المكسب للملكية سواء كان الحائز حسن النية او سيء النية وهذا ما أشارت عليه المادة ٢٥٧ من قانون

---

١ – محكمة التمييز،الغرفة المدنية الرابعة، قرار رقم ١ تاريخ ١٠/١٧/ ١٩٨٤، عفيف شمس الدين، المصنف في الإجتهاد العقاري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقية، ٢٠١١، ص ١٥٨.

٢ – عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص ٥٩٣.

٣ – محكمة الدرجة الأولى، قرار رقم ٠ تاريخ ٢٠١٧/٥/٣١، مجلة العدل، ٢٠١٧، رقم ٣، ص ١٤٦٠

٤ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص ٥٩٣.

٥ – عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص ٥٩٣.

الملكية العقارية، والتي ينتج عن إكتمال مدة مرور الزمن المحددة في القانون عدم استحقاق المالك السابق للعقار [١]. تقدم دعوى الاستحقاق إلى محكمة الدرجة الأولى التي يقع في نطاقها العقار موضوع النزاع[٢]. كما أن المادة ٢٢ وما يليها لغاية المادة ٣٦ من التنظيم القضائي حددت صلاحية القاضي الإبتدائي بشكل حصري بمعنى أن كل ما لا يدخل في إختصاصه بمقتضى هذه النصوص يكون من صلاحية محكمة البداية لأنها صاحبة الإختصاص الشامل.

وفي حكم لمحكمة الإستئناف إعتبرت فيه، أن موضوع إزالة التعدي الحاصل من المنشآت المقامة في ملك الغير وطلب هدم البناء موضوع التعدي، هو موضوع غير معين القيمة فلا يدخل ضمن صلاحية القاضي المنفرد إنما من صلاحية محكمة الدرجة الاولى[٣].

وتطبيقاً لمبدأ، عدم إنتهاء الملكية لعدم الإستعمال، إستقرّ الإجتهاد في فرنسا على إعتبار أن دعوى الإستحقاق لا تسقط بمرور الزمن وهذا إستثناء على الدعاوى العينية والشخصية التي تسقط بمرور خمس سنوات. المادة ٢٢٢٤ و٢٢٢٧ من القانون المدني الفرنسي نصّتا بشكل واضح على عدم سقوط حق الملكية بمرور الزمن[٤].

وبإعتبار أن الدعوى ترمي الى تملك حق عيني يقتضي وضع إشارتها في الصحيفة العينية للعقار كونها تؤثر في قيود السجل العقاري وله الطابع العيني وهذا ما أكدته المادة ٤٧ من القرار ١٨٨ [٥].

مفاعيل دعوى الاستحقاق بين الفرقاء من جهة:

---

١ – علي مصباح ابراهيم،الاموال والحقوق العينية العقارية الاصلية، ٢٠١٣ ص١٠٤.

٢ – Sur la compétence territoriale, à propos d'une revendication exercée par un chef d'un Etat étranger, Paris,28 Mars 2006, JCP 2006,IV, 2086

٣ – محكمة استئناف جبل لبنان، الغرفة المدنية الاولى، قرار رقم ٢٣٤ تاريخ ١٩٧٢/٧/١٩، عفيف شمس الدين المصنف الاجتهادي الجزءالأول، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقية، ٢٠١١، ص٢٥٦.

٤ – N.Kanayama, la naissance du principe de l'imprescriptibilite de l'action en revendication en droit français, la revolution et l'ordre juridique privé, colloque Oreleans, PUF, 1988.P 733

٥ – محكمة التمييز، الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم ٢، مجموعة باز، ٢٠٠٧، ص ٥٠٩ .

عندما يربح المدعي الدعوى، تعلن المحكمة ملكيته وتلزم المدعى عليه بإعادة المال إليه غير مثقل بالأعباء والتكاليف، كما تعاد إليه ملحقات العقار وكذلك ثماره ومنتجاته. وللمالك الحق بأن يطالب المدعى عليه (الحائز) بالتعويضات. وإعادة المال يخضع لقاعدة تصفية الحسابات وإعادة الثمار والمنتجات كما التعويضات تختلف إذا كان الحائز حسن النية أو سيء النية.

بالنسبة للمنتجات، هي ما ينتج من الشيء، ويفهم من هذا التعريف أنه يجب إعادتها مع العقار دون النظر إذا كان الحائز سيء النية أو حسن النية وإلا أخل الحائز بموجب إعادة العقار بشكل كامل، وفي حال تعذر إعادتها ينتقل حق المالك إلى ما يساوي قيمتها.

أما بالنسبة للثمار هي التي يغلها العقار في آجال موقوتة دون أن يفقد أو يستبدل شيئاً من جوهره، وهي على عكس المنتجات، فمعيار حسن النية أو سوء النيه يؤخذ بعين الاعتبار، فإذا كان الحائز حسن النية، يعفى من موجب إعادة الثمار (المادة ٥٤٩ من القانون المدني الفرنسي) دون تمييز بين الثمار الطبيعية، المدنية والصناعية. ويتحمل نفقات إستثماره للعقار حتى لو أدى ذلك إلى زيادة في الثمار[1].

أما الحائز السيء النية يتوجب عليه أن يعيد الثمار إلى المالك الذي ربح الدعوى، بدون أن يحق له التذرع بمرور الزمن الخماسي المنصوص عنها بالمادة ٢٢٧٧ من القانون المدني الفرنسي. وللمالك الحق فقط بالربح الصافي، يعني ذلك أن للحائز الخاسر الحق بأن ينقص منها قيمة النفقات التي تكبدها من أجل الحصول على الثمار (أجور اليد العاملة...) وهذا ما أشارت اليه محكمة الدرجة الأولى في فرنسا[2]:

---

١ - Civ, 21 dec.1924, somm.1927, p.198

٢ - Civ.1ere, 8 Mai 1973, somm. 1973, p.119

« Les juges du fond, qui ont constaté l'impossibilité d'évaluer les frais de culture et de main–d'œuvre autrement de façon forfaitaire, n'ont fait qu'user de leur pouvoir souverain en les fixant à la moitié de la valeur de la récolte »

وذلك كي لا يثرى المالك على حساب الغير بلا سبب.

أما بالنسبة للتعويضات:

يعوض المالك على الحائز، سواء كان حسن النية أو سيء النية، عن ما زرعه أو غرسه أو بناه في العقار [١].

في حال كان الحائز حسن النية، الذي يعتقد بأنه له الحق بحيازة العقار، وأصيب العقار بتلف ولو كان ذلك قد حصل بسببه، فهو لا يطالب بالتعويض عن هلاك العقار حتى تقديم الدعوى. أما في حال تصرف بالعقار، فهو لا يلزم إلا بإعادة السعر الفعلي المدفوع، وهذا يعني أن في حال تصرف بالعقار دون مقابل، معفى من موجب الرد.

أما بالنسبة للنفقات:

ميّز المشرّع بهذا الخصوص بين النفقات الضرورية، النافعة، والكمالية.

النفقات الضرورية هي التي تنفق على العقار من أجل حفظ العقار وصيانته وهي ملزمة للعقار. وفي حال كان الحائز سيء النية، وتعرّض العقار للتلف، فهو ملزم بالتعويضات سواء كانت قد حصلت بفعله أم لا دخل لإرادته بها، إلا اذا أقام الدليل على أن التلف سيحصل حتى لو كان العقار بيد المالك الحقيقي وهذا ما أشارت إليه المادة ١٣٠٢ من القانون المدني الفرنسي. أما في حال تصرف بالعقار، عليه أن يعيد قيمة المال حتى لوكان الثمن الذي حصل عليه أدنى من السعر الحقيقي.

---

[١] – أنطوني اميل عيسى الخوري، الوجيز في القانون المدني، الاموال، حق الملكية والحقوق المتفرعة عنه، الطبعة الثانية، بيروت، ٢٠٠٧، ص ١٤٣.

وحتى لو كان الحائز حسن النية أو سيء النية تبقى له الأعمال التي حسنت من العقار.

النفقات النافعة وهي التي أنفقها على العقار إنما تكسبه زيادة في قيمته، فهي لا تلزم لحفظ الشيء وصيانته إنما تفيد في تحسينه كالشجر الذي غُرس والبناء[١]. ويترتب على المالك موجب ردها للحائز حتى لو كان سيء النية وتقدر قيمتها في يوم تقديم دعوى الإستحقاق. وهي تشمل المنشآت والأغراس المنشأة سابقاً أما الحديثة تخضع للمادة ٥٥٥ من القانون المدني الفرنسي.

بالنسبة للنفقات الكمالية هي المصاريف التي لا تزيد شيئاً على قيمة العقار. والحائز لا يطالب المالك بهذه النفقات إنما له الحق بإزالتها إذا كانت قابلة للإزالة من دون يسبب ذلك تشويه للعقار[٢].

مفعول دعوى الإستحقاق بالنظر للغير :

بعد تفحّص المحكمة للحجج والمستندات ومناقشتها تصدر حكمها إما لصالح المدعي ويكتسب بشكل مطلق حق الملكية وإما لمصلحة الحائز والحكم الصادر نتيجة دعوى الإستحقاق يتمتع بقوة القضية المحكمة.ويكتسب الحكم هذه الصفة لجهة الأطراف الذين تقدموا بالدعوى. ولا يحتج به في مواجهة الغير.

هذه الصفة المطلقة لا تعني بالضرورة عدم الحجية، فهذا الحكم الصادر هو عمل قانوني، رسمي، وهذا الحل القانوني ما هو إلا تطبيق لمبدأ الأثر النسبي للأحكام ومفعول الأحكام بالنسبة للغير، وهي قوة نسبية بما أنها تسمح للغير بأن يتقدم لاحقاً بوسائل إثبات تنشأ له حق أفضل من حق أي فريق في دعوى الإستحقاق[٣].

---

١ – الياس ناصيف، موسوعة العقود المدنية والتجارية، عقد البيع، الجزء التاسع، الطبعة الأولى، المجلد الثاني، دون مكان نشر،١٩٩٧، ص ٢٥٩.

٢ – François Terré et Phillipe Similer, Droit civil, les biens, Dalloz, 8 ème éd.p 413

٣ – Ph. Similer et Ph.Delbecque, les suretés, la publicité foncière, 5ème éd, 2009, n 883

الفقرة الثانية: حماية الملكية الخاصة غير المثبتة بسند قانوني من جهة وفي العقارات الممسوحة من جهة ثانية

أ- حماية الملكية غير المثبتة بسند قانوني:

تنبّه المشرّع إلى وضع الملكية غير المثبتة بسند قانوني بسبب عدم شمول العقار بعمليات المسح التي تعين نطاق العقار، وذلك من خلال "العلم والخبر" المنظم من قبل المختار.

وسنوضح في هذا الفقرة، القوة الثبوتية لوثيقة "العلم والخبر" في مجال إكتساب حق الملكية العقارية. ومن ثم العقوبات المفروضة في حال تحريف هذه الوثيقة على ضوء قانون العقوبات اللبناني.

يمكن تعريف العلم والخبر بأنه إفادة أو شهادة تتعلق بعقار غير ممسوح يحرره مختار المنطقة ويوقع عليها مع الأعضاء الإختياريين وشهود من الأهالي ومالكي العقارات المجاورة. ويعتبر حامل هذه الوثيقة هو حائز للعقار بوضع اليد العلني والهادئ خلال مدة معينة من الزمن أو بالإرث أو بأي سبب آخر من أسباب إكتساب الملكية، وهي تنظَّم من خلال قيود سجل الطابو في المناطق التي كانت تابعة "لجبل لبنان القديم" أو بناءً على البيّنة الشخصية الصادرة عن شهود من أهالي المنطقة حيث يقع العقار، وبخاصة كبار السن وأصحاب الأملاك المحيطة بالعقار موضوع "العلم والخبر " وتعدّ هذه الوثيقة أداة لإثبات الملكية في العقارات غير الممسوحة، فالعلم والخبر يعطي القاضي العقاري صك يستند عليه لإثبات الملكية، أما مضمونه فيكون قابل لإثبات عكسه ويحق لأصحاب العلاقة الإعتراض عليه لعدم إعتباره حق مطلق لصاحبه في وسائل إثبات الملكية العقارية[١].

والمحكمة الصالحة للنظر في مسائل الإثبات المتعلقة بحق الملكية فهي إما القاضي العقاري، أو القضاء المدني المختص. تكون الصلاحية للقاضي العقاري إذا كانت المنازعة تدور في معرض

١ – محكمة التمييز، الغرفة الجزائية السادسة، قرار رقم٤٧ تاريخ ٢٠١١/٢/٨، أصول محاكمات جزائية، المستشار المصنف (جزائي) الإلكتروني، ٢٠١١.

أعمال التحديد والتحرير والذي يتخذ قراره بعد التمحيص والتدقيق في المستندات التي تكون بحوزته. وفي غير ذلك يعود الإختصاص الى القضاء المدني المختص[١].

نصت المادة ١٥٩ من قانون أصول المحاكمات المدنية أن: "ان السند الرسمي لا يسري مفعوله الثبوتي،فيما يختص بتصريحات المتعاقدين، إلاّ عليهم وعلى خلفائهم في الحقوق وبالعكس فإن هذا السند يتعدى مفعوله الثبوتي الى الغير سواء اكان لهم ام عليهم فيما يختص بالأفعال المادية التي يصرح بها المأمور الرسمي والتي تعدّ ثابتة الى ان يدعى تزويرها."

لذا فإن توقيع المختار على وثيقة "العلم والخبر" وطبع ختمه الرسمي عليها ليس من شأنه أن يضفي عليه قوة ثبوتية مطلقة على الوثيقة المنوه عنها ولا أن يكسبها صفة المستند الرسمي ذات الحجية المطلقة التي لا يمكن نقضها إلا بإدعاء التزوير.

إعتبرت محكمة التمييز اللبناني أن وثيقة العلم والخبر، إفادة نقل عن سجلات أومضمون لمعلومات جرى تداولها في منطقة معينة، تكون من قبيل الشهادة المنصوص عليها في المادة ٤٦٦ عقوبات. فيكون المشرّع اللبناني في قانون أصول المحاكمات المدنية وفر الحماية اللازمة لحق الملكية العقارية من خلال العمل عن طريق الإثبات وأيضاً من خلال قانون العقوبات عبر فرض جزاءات في حال تزوير الوثيقة أو إستعمالها مع العلم بالأمر في المواد ٤٦٦ و٤٥٤/٤٦٦[٢].

كما أن مجلس شورى الدولة، إعتبر في قرار صادر عنه أنه لإثبات الملكية العقارية في الأراضي غير الممسوحة وغير الخاضعة للسجل العقاري تستدعي الحصول على علم وخبر من المختار[٣].

ب- حماية الملكية العقارية في العقارات الممسوحة:

---

[١] – محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ٧٢ تاريخ٢٥/٥/١٩٩٩، مجموعة باز،١٩٩٩، رقم ٣٨، ص٣٠٥.

[٢] – محكمة التمييز، الغرفة الجزائية السادسة، قرار رقم٤٧ تاريخ ٨/٢/٢٠١١، أصول محاكمات جزائية،المستشار المصنف (جزائي) الإلكتروني، ٢٠١١.

[٣] – مجلس شورى الدولة، قرار رقم ١٩٤ تاريخ ٢٩ /١١/١٩٨٨، مجلة القضاء الإداري،١٩٨٨، ص ٣٤١.

كان الهدف من عمليات المسح العقاري على ضوء بروتوكول ١٨٦٤[١] هي إحصاء الأراضي من أجل فرض الضرائب، فلم تكن هذه العملية كاملة لغياب نظام إداري دقيق، حتى إن المساحة كانت تقدر بالنظر إلى غلتها وليس الى الأمتار وعلى أساس الدرهم، كما كانت عمليات قيد العقار تسجّل في دفاتر الملكية دون ترتيب فكان من الصعب إيجاد المعاملات المتعلقة بعقار ما.

وبإعتبار أن للقيد في السجل العقاري أثراً منشئاً للحق فحق الملكية ينشأ من تاريخ القيد في الصحيفة العينية للعقار. والمشرّع اللبناني كرّس قاعدة مماثلة لقاعدة " حيازة المنقول سند الملكية " ألا وهي " القيد سند الملكية "[٢]. كان في لبنان نظام الشهر الشخصي هو المسيطر على الأنظمة العقارية. ومن ثم صدرت القرارات ذات الأرقام ١٨٨،١٦٨، و ١٨٩ المتعلقة بالتحديد والتحرير بتاريخ١٩٢٦/٣/١٥ والقرارات المعدلة لها ذات الأرقام ٤٤، ٤٥، و ٤٦ ومن خلالها أصبح نظام التسجيل العيني. والتي تتطلب إخضاع العقارات إلى أعمال التحديد والتحرير.

فنظام التحديد والتحرير الاجباري المعمول به في لبنان يشكل عبئاًعلى عاتق الدولة لجهته كلفته العالية، كما أنه يأخذ فترة من الزمن طويلة نسبياً، فوجد نظامين، نظام تحديد وتحرير إجباري، ونظام تحديد وتحرير إختياري، ونجد أن ليس لجميع المناطق في لبنان أن شملها نظام التحديد والتحرير الإجباري للأسباب التي ذكرناها.

لذا أوجد المشرع النظام الإختياري الذي يسمح بموجبه للمالك مسح العقارات العائدة له على نفقته الخاصة، لما لهذا النظام من أهمية كبيرة على صعيد الملكية حيث يستقر في يد صاحبه أي مالك العقار وبالتالي تتقلص المشاكل والنزعات التي يمكن أن تنشئ.

---

١ – بروتوكول ١٨٦٤هو اتفاقية بين سكان لبنان وقعّه المسيحيون والدروز بإشراف العثمانيين,و هذا النظام الجديد جعل من جبل لبنان، متصرفية ذات حكم ذاتي يتولاها متصرف مسيحي(ليس لبنانياً).

٢ – أسعد دياب وطارق زيادة، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، الطبعة الثانية، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، ١٩٩٤، ص ٢٢١.

فالهدف الأساسي من أعمال التحديد والتحرير هي الملكية العقارية وإثباتها سواء كان إجبارياً أو إختيارياً ووضع حد للنزعات التي يمكن أن تنشأ كالبناء في أرض الغير بحجة أن الأرض تعود له[1].

تشمل أعمال التحديد الإجباري الأملاك الخاصة العائدة للأفراد وأملاك الدولة الخاصة والعامة والمياه. وهذه العملية تمر بثلاث مراحل، المرحلة الفنية، الإدارية والقضائية.

ففي المرحلة الفنية:

يباشر المهندسون المساحون الخاضعون لمراقبة مصلحة المساحة في دائرة المساحة عمليات التثليث التي أوجبتها المادة ٨ من القرار ١٨٦ وذلك بوضع مشبك نقط تثليث أساسية محسوبة وفقا" لمسافات عامودية بالنسبة الى تلك النقاط، ومن ثم يتم مسح العقار على هذا الأساس، حيث يتعين مركز العقار وموقعه على خريطة المساحة بالنسبة الى نقاط المثلثات المماثلة على المخطط العام. ومن ثم يقوم المساح بأعمال التحديد المؤقت بحضور المختار وأصحاب المصلحة بعد تلقي المعلومات التي يدلي بها المختار والحاضرون[2]. وبعد أن يستدل المساح من أصحاب المصلحة والمختار على حدود العقار من جميع جهاته، يقوم بتحديد العقار في تلك الجهات ويثبت حدوده على الأرض معتمداً بذلك على الحدود الطبيعية أو يضع تخوماً من النموذج النظامي الذي تعتمده دائرة المساحة. وبعدها يتحقق المساح من سند الملكية الموجود بحوزة واضع اليد على العقار وفي حال عدم وجود الوثيقة يتحقق من سبب التصرف معتمداً بذلك على تصريحات أصحاب المصلحة والمختار أو الدليل الخطي في حال وجوده. حتى يصار إلى قيد حق الملكية بإسم صاحب الحق. ومن ثم ينظم المساح محضراً لكل عقار تتناوله أعمال التحديد والتحرير يدون فيه جميع المعلومات الناتجة عن عمليات المسح المؤقت ويختمه

---

[1] – أسعد دياب وطارق زيادة، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، المرجع أعلاه، ص ٢٠ و ٢٩.

[2] – المادة ٢٢ من القرار ١٨٦ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥ المتعلق بتحرير وتحديد الأموال غير المنقولة ، الجريدة الرسمية،العدد ٢٦٩٨، تاريخ ١٩٣٢/٨/١٩.

– المادة ١٢، من القرار رقم ١٨٦، تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥، المرجع أعلاه، فقرة أولى .

بتوقيعه مع المختار، ومن ثم يختتم هذه العملية بمحضر ثان يوقعه القاضي العقاري ورئيس المصلحة الفنية في مصلحة المساحة والمختار[١].

المرحلة الإدارية:

في هذه المرحلة يتم تلقي الإعتراضات الواردة على أعمال التحديد وطلبات قيد الحقوق التي أهمل قيدها أثناء السير بهذه الأعمال وبالتالي تثبيت محاضر التحديد التي لم يرد عليها أي إعتراض أو التي شطب الإعتراض الوارد بشأنها لأي سبب من الأسباب[٢].

المرحلة القضائية:

والمرحلة هي مرحلة تصفية الإعتراضات وطلبات القيد، يغلب عليها الطابع القضائي، حيث يقوم القاضي العقاري بمواجهة الفرقاء للإعتراضات الواردة بشأنها وفقاً لأصول المحاكمة، ويصدر قراره إما يكون قابلاً للطعن وإما مبرماً لا يقبل أي طريق من طرق المراجعة .

تستدعي أعمال التحديد والتحرير الإجباري كلفة عالية، وكما هو واضح أن إجرائتها تستلزم فترة من الزمن طويلة نسبياً لتعذر ميزانية الدولة على تأمينها، لا سيما أنها معقدة، مما أبقى مناطق واسعة في لبنان غير مشمولة بأعمال المسح الإجباري[٣]. والغاية من هذه الإجراءات القانونية المتعلقة بعملية المسح الإجباري حماية الملكية العقارية وخاصة عندما يحصل صاحب الحق على سند رسمي يثبت حقه فيها. أما بالنسبة لأعمال التحديد والتحرير الإختياري، تنصّ المادة الأولى من القرار ٢٥٧٦ تاريخ ٢٤ أيار ١٩٢٦ أنه:

---

١ – عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، التحديد والتحرير – السجل العقاري، الجزء الأول، منشورات زين الحقوقية، ١٩٩٧، ص ٣٥.

٢ – ماجد مزيحم، أعمال التحديد والتحرير ونظام السجل العقاري،الطبعة الأولى، بيروت، ١٩٩٨، ص ٥٧.

٣ – ماجد مزيحم، أعمال التحديد والتحرير ونظام السجل العقاري، المرجع أعلاه، ص ٦٤.

"يفتح في مركز كل قضاء أو محافظة سجل عقاري خصوصي معد لتسجيل العقارات الواقعة في المناطق المذكورة التي لم تنفذ فيها طريقة التسجيل العقاري."

وفي عمليات المسح الإختياري، يباشر بالطلب طالب التحديد المحددين حصراً في المادة ٤ من القرار ٢٥٧٦ وعلى نفقته، فيقوم المهندس المحلف المعين من مدير الدوائر العقارية بعمليات المسح. وحضوره يكون إلزامياً. ومن ثم ينظم مأمور الدوائر العقارية المحلي محضراً بعملية التحديد ووضع التخوم، ويودعه قلم المحكمة التابع لها العقار لكي يمكن الإطلاع عليه. وسمح المشرع اللبناني لمن فاته الإعتراض التقدم بطلب الإعتراض خلال مهلة محددة لمن فاته الإعتراض[1].

أقر المشرع هذه الإجراءات من أجل الحد من النزاعات التي يمكن أن تنشأ وخاصة تلك التي لم يجر عليها عملية التحديد والتحرير الإجباري.

[1] – عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، التحديد والتحرير – السجل العقاري، الجزء الأول، منشورات زين الحقوقية، ١٩٩٧، ص١٨٦.

خاتمة القسم الثاني

من خلال ما تطرقنا إليه في هذا القسم يتبيّن لنا أن الإلحاق يرتّب أثراً قانونياً يتمثّل في إكتساب الملكية. وفي هذا الإطار ميّز المشرّع بين الباني الحسن النية والباني السيء النية، جاعلاً اكتساب الملكية بالإلحاق مرتبطة بتوفر شروط المادة ٢١٦ المذكورة، كما وضع المشرّع القواعد القانونية التي تربط بين صاحب الأرض والباني، واعتبر ان التعويض يتحدد حسبما يكون الباني حسن النية او سيء النية.

فإذا كان الباني حسن النية، وكانت المنشآت والمباني تفوق قيمة الأرض يحق له تملك ما أحدثه على أرض الغير مقابل تعويض عادل وهو يحتاج لتسجيلها في السجل العقاري.

أما إذا تملّك صاحب الأرض البناء عليه أن يدفع للباني تعويضاً يساوي قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغاً يساوي ما زاد في الأرض بسبب التحسينات التي حصلت، كما منحه حق تقسيط المبلغ في حال كان مرهقاً له .

وفي حال كان الباني سيء النية، أُعطِيَ صاحب الأرض الحق في هدم المنشآت، وفي حال قرر الإحتفاظ بها عليه أن يدفع قيمتها منقوص منها تكلفة الإزالة أو مبلغاً يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب التحسينات. وحق صاحب الأرض هذا بطلب هدم المنشآت غير جائز في حالة حسن نية الباني.

وبالتالي يكون المشرَع قد بلغ الهدف المرجو وهو مصلحة صاحب الأرض المعتدى على أرضه، ومصلحة الباني الحسن النية الذي تكبّد نفقات كثير في البناء.

كما ان المشرّع تنبّه إلى تفاقم ظاهرة البناء في أرض الغير، فأقرّ بعض الآليات المتّبعة للحد منها وذلك من خلال دعوى الإستحقاق، كما أوجد بعض الإجراءات التي تحمي حق الملكية والذي يتمثل بنظام السجل العقاري، حيث يعطي القيود المسجلة القوة الثبوتية التي تسمح بالإحتجاج بها بوجه الغير وذلك في حال كانت الأراضي ممسوحة.

أما في حال كانت الأراضي غير ممسوحة، لصاحب الحق أن يحصل على إفادة من المختار تثبت حقه، ولكن هذا الوثيقة فقط تعترف بالحق وليس من شأنها أن تكسب الملكية أو تنقلها. بالرغم من هذه الإجراءات المتبعة للحدّ من البناء على أرض الغير، بقيت قاصرة على وضع حدّ للتجاوزات التي تشهدها الساحة العقارية، وذلك على غرار النصوص القانونية المتوافرة، لكن العيب يكمن في تطبيق هذه القوانين وغياب الرقابة الكفيلة بردع المخالفين.

الخاتمة

نصّ الدستور اللبناني في المادة الأولى على مبدأ تكريس الملكية في القطاع العقاري، وأكدتها إتفاقية الإعلان العالمي لحقوق الانسان، وذلك لما لهذا القطاع من أهمية بالغة في الإستثمار والنمو خاصة أن لبنان يتبنّى نظام اقتصادي حر يكفل المبادرة الفردية والملكية الخاصة.

حتى إن حق الملكية يخضع لحماية المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان ومحكمة العدل الأوروبية، كما أن الإعلان العالمي لحقوق الإنسان في المادة ١٧ منه إعتبر أن لكل انسان الحق بأن يتملك، وبالرغم من كل الإتفاقات إلاّ أنها لم تشر الى ذلك في نصوصها، غير أنها إعترفت في بروتوكوله الإضافي بحق حماية الأموال(١).

وهذا يعني أن الاتفاقية الاوروبية توجهت إلى مصطلح يضمن حق الملكية(٢).

وبعد البحث في القرار رقم ٣٣٣٩ وفي القانون العقاري ككل، نجد أن المشرّع اللبناني أصدر سياسات جمّة تنظم القطاع العقاري لتحقق الغاية المرجوة منه. وبالمقابل كانت بعض القوانين غير كافية، والبعض الآخر لم يبلغ الغاية التي وضعت من أجلها، هذا عدا عن الأنظمة التي كانت سائدة، مما أدى ذلك إلى حصول نزاعات تتعلق بحق الملكية العقارية وخصوصاً في مجال البناء في أرض الغير والذي هو موضوع بحثنا وغيره طبعاً من المشاكل، كالتعدي والإستيلاء بالطرق غير الشرعية والبناء المخالف لقانون تنظيم البناء، هذا مع أن المشرّع صبّ إهتمامه بهذا الموضوع للحدّ من المشاكل، وأنشأ نظام السجل العقاري الذي تظهر في سجلاته وخاصة في دفتر الملكية، جميع الحقوق العقارية والأعباء التي تقع على العقار المسجل في السجل العقاري، حيث تسمح لكل صاحب مصلحة الإطلاع على تلك الحقوق من خلال نظام التسجيل والشهر العقاري.

---

١ - Protocole additionnel, n 1du 20 Mars 1952, le droit au respect des ses biens

٢ - François Térré et Phillipe similer, Droit civil, les biens, Dalloz, 8ème éd.p405

فأعمال التحديد والتحرير الإجباري المنصوص عنها في القرارات ذات الأرقام ١٨٦ و١٨٨و١٨٩ لم تشمل جميع المناطق اللبنانية وخاصة جنوب لبنان، التي بقيت خارج نظام السجل العقاري، ويعود السبب في ذلك إلى عدم إنهاء عمليات المسح التي تتطلب فترة من الزمن طويلة نسبياً ونفقات كبيرة تعجز عن تغطيتها ميزانية الدولة لسنة، فأسفر ذلك عن حدوث نزاعات كثيرة مما أدّى إلى عدم الإستقرار في الملكية العقارية وإهتزاز الثقة والإئتمان في العقارات في هذه المناطق. فكانت الوسيلة الوحيدة هي إعتماد السندات العرفية على الأملاك العقارية، إنما المشرّع لم يعتبرها مستنداً رسمياً طبقاً لقانون أصول المحاكمات المدنية. فقوة السند الرسمي تختلف عن قوة السند العادي من حيث الإثبات، بإعتبار أن السند الرسمي يعطي الثقة في التعامل والتصرف بين الناس. فكل إعتداء على أرض الغير وخاصة من خلال ما أشرنا إليه في أحكام البناء في أرض الغير هو تصرّف باطل، بإعتباره بناء غير قانوني نُظِّمت أحكامه في قواعد الإلحاق الصناعي الذي يحصل بفعل تدخّل الإنسان. فهذا البناء يمسّ حق من حقوق الملكية، فإهتمّ المشرّع بمصلحة مالك الأرض مع مراعاة مصلحة الباني الحسن النية، وأحكام خاصة للباني السيء النية.

والباني يعتبر سيء النية إذا أقام الأبنية في أرض الغير دون وجه حق ودون رضى صاحب الأرض، فلصاحب الأرض الحق في طلب الإزالة وعلى نفقة من أقامها، أو له الحق في الإحتفاظ بالمنشآت مقابل دفع قيمتها منقوص منها نفقات الإزالة أي ثمنها غير الصافي. وفي كل الأحوال على الباني أن يعيد قيمة الثمار ودفع التعويض عن العطل والضرر حتى التي لم يتسبّب بها ما عدا تلك الناتجة عن هبوط الأسعار، وفقاً للمادة ٢١٧ من القرار ٣٣٣٩ الصادر في ١٢ /١١/ ١٩٣٠.

وفي حالة البناء بحسن النية، عندما يكون الباني أو الغارس يجهل أن الأرض ليست ملكاً له، مثل المشتري بموجب عقد بيع عادي ويبطل السند فيما بعد دون علم المشتري، شرط أن لا يكون ذلك ناشئ عن خطأ جسيم. فالمشرّع راعى مصلحة هذا الباني وسمح له بالإحتفاظ بالثمار مع مطالبته بالتخريب والأضرار الحاصلة بسببه. كما منحه حق طلب تملك الأرض إذا كانت قيمة المباني أو

الأغراس تفوق قيمة الأرض، وفي حال العكس يتملّك صاحب الأرض الأبنية او الأغراس مقابل دفع قيمة التحسين اللاحقة بالعقار، وفقاً للمادة ٢١٦من القرار ٣٣٣٩.

كما تنبّه أيضاً الإجتهاد إلى حالة حسن نية الباني الذي يتجاوز في بنائه جزءً صغيراً من أرض جاره الملاصقة لأرضه، مستعيناً بالمادة ٢١٦ من القرار ٣٣٣٩ في حال حسن النية حيث أجاز للمحكمة الزام صاحب الأرض بأن يتنازل للباني الحسن النية عن الجزء المشغول بالبناء مقابل تعويض عادل. وتطبق المادة ٢١٧ في حال كان الجار سيئ النية.

وأخيراً، وبعد هذا البحث، توصلنا إلى النتائج والتوصيات التالية:

- عدم قدرة القضاء في وضع حد للخلافات حماية لهذه الملكية، لذا وأمام هذا الواقع يجب تفضيل المصلحة العامة التي تتطلبها حماية الملكية الخاصة وذلك عبر فرض السلطة طرق ووسائل تسمح بوضع الإجراءات المتعلقة بالملكية تحت المراقبة القضائية، وفرض وسائل دفاع خاصة تتعلق بحماية الملكية الخاصة.
- إعتبر المشرّع اللبناني إن عدم علم الباني بأن الأرض ليست له، أو كان يجهل السبب الذي أبطل ملكيته، أو عدم رضى صاحب الأرض وغيرها التي تم عرضها لإثبات حسن النية من عدمه، فهذا المعيار غير كافٍ، لذلك لا بد ان يقترن علم الباني، بالإرادة المنفردة التي دفعته إلى البناء في أرض غيره.
- ومن المعلوم أن القطاع العقاري له دور مهم في التنمية الاقتصادية، فإزالة المنشآت والهدم تتعارض مع هذا الدور، فلا بد ان يعود القرار في الإزالة او الإستبقاء للمحكمة بإعتبارها تراعي مصلحة الطرفين من جهة والمصلحة الإقتصادية من جهة اخرى.
- وبالنظر إلى التطور السريع في القطاع العقاري، فالتعديل الذي يقوم به المشرع ليتماشى مع هذا التطور هو تعديل خجول. كما يجب أن لا ننسى قصور الدولة في إجراء عمليات المسح التي تتطلب وقتاً طويلاً لإجرائها والتي لم تشمل جميع المناطق اللبنانية مع علمها الأكيد بأهمية قيد العقار في السجل العقاري على إسم مالكه . لذلك يجب على الدولة أن تعدّل وتعيد

النظر في إجراءات عمليات التحديد والتحرير وذلك بالإستعانة بمهندسين أكثر تخصصاً في هذا المجال مما يسمح لها بتوفير النفقات الباهظة التي تتكبدها جراء هذه العمليات، وبوقت أقصر من السنوات الطويلة نتيجة عدم الإدارة الجيدة.

- عدم تطبيق القوانين بشكل صارم.
- قصور الدولة بردع المخالفين ومنعهم من البناء في أراضٍ لا حق لهم فيها ولا صفة، لغياب الوسائل التي تسمح لها بالقيام بمهمتها، وخاصة في منطقة الأوزاعي عندما تهجم المواطنون على رجال الأمن فتراجعوا تاركين المخالفين بلا حسيب ولا رقيب.

بالرغم من كل هذه الملاحظات فالنجاح في تطبيق أحكام البناء في أرض الغير، مرهون بإرادة المواطنين ووعيهم بأن هذا العمل مخالف للقوانين والأنظمة، ومن يخالفه يتحمل مسؤولية أعماله.

بما أن الحرية تُعرَف، بأن حريتي تقف عندما تبدأ حرية الآخرين، فهل يمكن تعريف الملكية بنفس الطريقة؟ والتي تتطلب أن يكون الباني مالكاً للأرض التي يبني عليها، وماذا عن سوء وحسن نية الباني؟ فالسؤال الذي يمكن ان يُطرَح، هل تم تطوير العقوبات بناء على هذا المعيار وبما يتوافق مع مبدأ العدالة؟

قائمة المراجع

أ- المراجع العربية

١. الدساتير:

١.١. القوانين والمراسيم اللبنانية

١- القرار رقم ٣٣٣٩ تاريخ ١٩٣٠/١١/١٢، وتعديلاته، الجريدة الرسمية، العدد ٢٤٧٩، تاريخ ١٩٣١/٣/٢٧.

٢- قانون الموجبات والعقود الصادر في ١٩٣٢/٣/٩، الجريدة الرسمية، العدد٢٦٤٢ تاريخ ١٩٣٢/٤/١١.

٣- قانون أصول المحاكمات المدنية الصادر بموجب المرسوم إشتراعي رقم ٩٠/٨٣ تاريخ ١٩٨٣/٩/١٦ وتعديلاته، الجريدة الرسمية، العدد رقم ٤٠، تاريخ ٩ /١٩٨٣/١٠ .

٤- القرار رقم ١٨٦ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥ بشأن تحرير وتحديد الأموال غير المنقولة، الجريدة الرسمية، العدد ٢٦٩٨ تاريخ ١٩٣٢/٨/١٩.

٥- قانون السجل العقاري، القرار رقم ١٨٨ تاريخ ٣/١٥/ ١٩٢٦ المتعلق بإنشاء السجل العقاري للأموال غير المنقولة، الجريدة الرسمية، العدد٢٦٩٨ تاريخ ١٩٣٢/٨/١٩.

٦- قانون القضاء العدلي والتنظيم القضائي الصادر بموجب المرسوم الإشتراعي رقم ١٥٠ تاريخ ١٩٨٣/٩/١٦ وتعديلاته، الجريدة الرسمية، العدد ٤٥، تاريخ ١٩٨٣/١١/١٠.

٧- مجلة الأحكام العدلية، قانون رقم ١ تاريخ ١٩٠٠/١/١، الجريدة الرسمية، العدد١، تاريخ١٩٠٠/١/١.

١.٢. القوانين والمراسيم العربية

١- القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.

٢- القانون المدني السوري الصادر بالمرسوم الإشتراعي رقم ٨٤ تاريخ ١٩٤٩/٥/١٨.

٢. <u>المؤلفات</u>

١- ابراهيم، (علي)، **الأموال والحقوق العينية العقارية الأصلية**، ٢٠١٣.

٢- ابو السعود، (رمضان)، **الوجيز في شرح الحقوق العينية الأصلية لأحكام الحقوق العينية الأصلية ومصادرها**، دار المعلومات الجامعية، ١٩٨٦.

٣- الاهواني، (حسام الدين)، الوسيط في شرح القانون المدني، **الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية**، الطبعة الأولى، المجلد الأول، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، ١٩٠٥.

٤- باز، (جان)، **القانون العقاري اللبناني**، منشورات مكتبة لبنان، بيروت ١٩٦٨.

٥- البدراوي، (عبد المنعم)، **حق الملكية بوجه عام، واسباب كسبها**، مكتبة سيد عبد الله وهبه،١٩٧٣.

٦- بن منظور، (جمال الدين بن مكرم)، **لسان العرب**، المجلد الأول، دار صادر للطباعة والنشر، بيروت، سنة ١٩٦٥.

٧- جبر، (سعيد)، **حق الملكية**، الأولى، الدار العربية للنشر والتوزيع، ٢٠٠٠.

٨- جمال الحج،(حسين)، **الإلتصاق الصناعي، دراسة مقارنة**، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠١١.

٩- جمال الدين، (زكي)، **الوجيز في الحقوق العينية الأصلية**، مطبعة جامعة القاهرة، ١٩٧٨.

١٠- الحاج ياسين، (جمال)، **الإلتصاق الصناعي، دراسة مقارنة**، الطبعة الأولى، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت،٢٠١٠.

١١- حسام، (مصطفى)، **الملكية واشباهها في القانون العراقي**، الجزء الأول، ش التجارة والصناعة، بغداد، سنة ١٩٥٣.

١٢- حطيط، (أمين)، **محاضرات في التحديد والتحرير والسجل العقاري**

١٣- الخوري، (انطوني)، **الوجيز في القانون المدني، الأموال(حق الملكية والحقوق المتفرعة عنه)**، الطبعة الثانية، بيروت، كانون الثاني، ٢٠٠٧.

١٤- خيال، (محمود)، **الحقوق العينية الأصلية**، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، القاهرة، ١٩٩٢.

١٥- دياب، (أسعد) وزيادة، (طارق)، **ابحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري،** الطبعة الثانية، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس لبنان،١٩٩٤.

١٦- سرور، (محمد)، **موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني المصري**، الطبعة الأولى، المجلد الأول، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠٠٩.

١٧- السنهوري، (عبد الرزاق)، **الوسيط في شرح القانون المدني: العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء الإيجار والعارية**، الجزء السادس، المجلد الأول، ١٩٦٥

١٨- السنهوري، (عبد الرزاق)، **الوسيط في شرح القانون المدني، اسباب كسب الملكية،** الجزء التاسع، دار أحياء التراث العربي، بيروت، ١٩٥٢.

١٩- شمس الدين، (عفيف)، **المصنف الإجتهادي في الإجتهاد العقاري**، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقية، ٢٠١١.

٢٠- شمس الدين، (عفيف)، **الوسيط في القانون العقاري، التحديد والتحرير_ السجل العقاري**، الجزء الاول، منشورات زين الحقوقية، ١٩٩٧.

٢١- شمس الدين، (عفيف)، **الوسيط في القانون العقاري**، الجزء الثالث، منشورات زين الحقوقية، بيروت، ١٩٩٨.

٢٢- الصده، (عبد المنعم)، **الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري**، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٢.

٢٣- الصده، (عبد المنعم)، **في الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري**، دار النهضة العربية للطباعة والنشر والتوزيع، ١٩٧٨.

٢٤- طلبة، (أنور)، **الشفعة والتحيل لإسقاطها**، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث، القاهرة، ٢٠٠٤.

٢٥- عبد البارى، (رضاء عبد الحليم)، **الوجيز في الملكية والحقوق العينية، دار النهضة العربية**، بيروت، ٢٠١٢.

٢٦- عيد، (إدوار)، **الحقوق العينية العقارية الأصلية**، الجزء الأول، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، ١٩٧٩.

٢٧- عيد، (ادوار وكريستيان)، **الحقوق العينية العقارية الأصلية، حق الملكية**، الجزء الأول، الطبعة الثانية، المنشورات الحقوقية، صادر، ٢٠١٢.

٢٨- قاسم، (محمد)، **موجز الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية**، الجزء الاول، الطبعة الاولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ٢٠٠٤.

٢٩- القوفي، (عبد الحليم عبد الطيف)، **حسن النية وأثره في التصرفات في الفقه الإسلامي والقانون**، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية،٢٠١٠.

٣٠- كيرة، (حسن)، **دروس في الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني اللبناني المقارن**، مكتب كريدية اخوان، بيروت، ١٩٦٥.

٣١- مزيحم، (ماجد)، **اعمال التحديد والتحرير ونظام السجل العقاري**، الطبعة الأولى، بيروت، ١٩٩٨.

٣٢- مشموش، (نادين)، **حق الإنتفاع، دراسة مقارنة**، الطبعة الأولى، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٦.

٣٣- المنجي، (محمد)، **موسوعة الدعاوى العملية، دعوى ثبوت الملكية، مراحل الدعوى من تحرير صحيفة الى الطعن بالنقض**، الطبعة الثالثة، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٩.

٣٤- منصور، (محمد)، **الحقوق العينية الأصلية: الملكية والحقوق المتفرعة منها، اسباب كسب الملكية**، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية،٢٠٠٧.

٣٥- ناصيف، (الياس)، **موسوعة العقود المدنية والتجارية، عقد البيع**، الجزء التاسع، الطبعة الأولى، المجلد الثاني، دون مكان نشر،١٩٩٧.

٣٦- النشار، (جمال)، **النية وأثرها في البناء وملك الغير، دار الجامعة الجديدة للنشر**، ١٩٩٩.

٣٧- يكن، (زهدي)، **شرح مفصل لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة**، الجزء الأول، الطبعة الثانية، بيروت، ١٩٥٩.

٣. الدوريات والمجلات العربية

١- زعين محمد، (جمال)، **قراءة جديدة لسوء النية واثرها في البناء على ارض الغير**، مجلة القانون والمجتمع، العدد ٢، الحجم ٥

٢- عبد العزيز شافي، (نادر)، **وضع اليد على الملكية بمرور الزمن**، مجلة الجيش، العدد ٣٠٦، كانون الاول ٢٠١٠.

٣- مجموعة اجتهادات حاتم

٤- العدل لسنة ٢٠٠٩،٢٠١٠

٥- كساندر لسنة٢٠٠٧،٢٠٠٦،٢٠٠٥،١٩٩٩،٢٠١٧،٢٠١٦، ٢٠١٣،٢٠١٢،٢٠٠٩،٢٠٠٨، ٢٠١٤

٦- مجموعة باز ٢٠٠٧،٢٠٠٥،

٧- النشرة القضائية لسنة ١٩٨٨،١٩٥٢،١٩٤٥

٨- المستشار المصنف (جزائي) الإلكتروني لسنة ٢٠١١

٤. الرسائل والأطروحات:

١- جرور، (اسيا)، رسالة دبلوم بعنوان **فرع عقود ومسؤولية**، جامعة بن عكنون، ٢٠٠٣/٢٠٠٤

٢- الحاج ياسين، (جمال عبد الكاظم)، رسالة دبلوم بعنوان **احكام الزعم بسبب شرعي في الإلتصاق الصناعي دراسة مقارنة**، جامعة بابل، المجلد الأول، ٢٠٠٥.

ب- المراجع الأجنبية:

١. **القوانين الأجنبية**

1- Droit de suretés, edition 2 , 1998.

2- Le code civil des français, promulgué le 21 mars 1804.

٢. **الدوريات والمجلات الأجنبية**

1- Picard, internationale de droit comparé, volume 7, 1955.

٣. **المؤلفات**

1- GHESTIN Jacques, Traité de droit civil, les biens, éd. 2, Paris, LGDJ, 2000.
2- GOUBEAU Gilles, la règle de l'accession en droit privée, édition juridique, LGDJ, Paris, 1969.
3- Josserand, cours de droit civil, théorie générale du droit et des droits,les personnes, la famille, la propriété, et les autres droits, réels principaux, éd. 2, tome 1, Paris 1932.
4- MALAURIE Philippe et AYNES Laurent, cours de droit civil, les biens, éd. Cujas, Paris 1990.
5- MAZEAUD Henri et CHABAS François, leçons de droit civil, biens, édition 8, tome 2, Montchrestien, 1994.
6- N.Kanyama, la naissance du principe de l'imprescriptibilité de l'action en revendication en droit français, in la révolution et l'ordre juridique privé, colloque Orléans, PUF, 1998

7- PLANIOL Marcel et RIPERT Georges, traité pratique, de droit civil français, les biens, édition 2, tome 3,1955.

8- TABBAH Bichara, propriété privée et registre foncier, tome 1, librairie générale de droit de jurisprudence, R. Pichon et R. Durand. Auzias, Paris (05), 1947.

ج. المراجع الإلكترونية

1- www.legallaw.ul.edu.lb

2- https://portsalutmagazine.wordpress.com/

3- https://www.legifrance.gouv.fr/

4- https://www.lrc.gov.lb.

الفهرست